

Gemeinde Tuningen

Bebauungsplan „Gewerbestraße“

Gemeinderat 21.07.2016
Aufstellungsbeschluss und
Beschluss Frühzeitige Beteiligung



Büro | Philosophie | Referenzen

**Stadtentwicklungs-
Planung**

- Entwicklungsprogramme
- Orts-/ Stadtentwicklungskonzepte
- Integrierte Rahmenplanung
- Konversions-/Sanierungsplanung



**Bauleitplanung
Planungsrecht**

- Flächennutzungsplanung
- Bebauungsplanung/Umweltbericht
- Städtebauliche Satzungen
- Planungsrechtliche Gutachten
- Regionalplanerische Gutachten



**Städtebauliche
Gestaltung**

- Städtebauliche Entwürfe
- Stadtbildkonzepte
- Gestaltung öffentlicher Raum
- Straßenraumgestaltung
- Hochbauliche Testentwürfe
- 3D Visualisierung



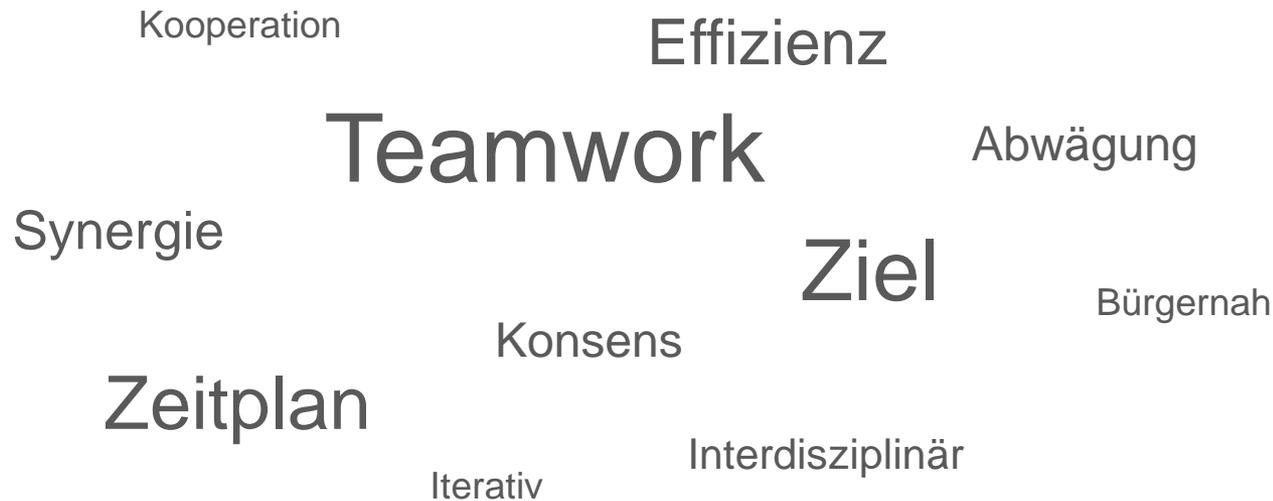
**Moderation
Präsentation**

- Projektmarketing
- Bürger- und Öffentlichkeitsbeteiligung
- Planungsdialoge
- Präsentation/Publikationen



**Städtebauliche
Projektentwicklung**

- Machbarkeitsuntersuchungen
- Projekt- und Prozesssteuerung
- Strategische Projektberatung
- Wettbewerbsbetreuung / Jury
- Investoren- und Kommunalberatung



Stadtplanung ist heute ein komplexer Vorgang städtebaulicher Projektentwicklung und verlangt qualitätsvolle Planinhalte, effektive Prozesssteuerung sowie verantwortliche Projektführung.





Ausgangslage

- Standortgunst
- Konkrete Nachfrage der Fa. SF-Filter
- BPL als Genehmigungsgrundlage erforderlich

Entwicklungsziele

- Stärkung des Gewerbes
- Städtebauliche Ordnung
- Ökonomische Erschließung
- Gestalterische Leitlinien
- Ausgleichsmaßnahmen / Grünordnung

Rechtslage

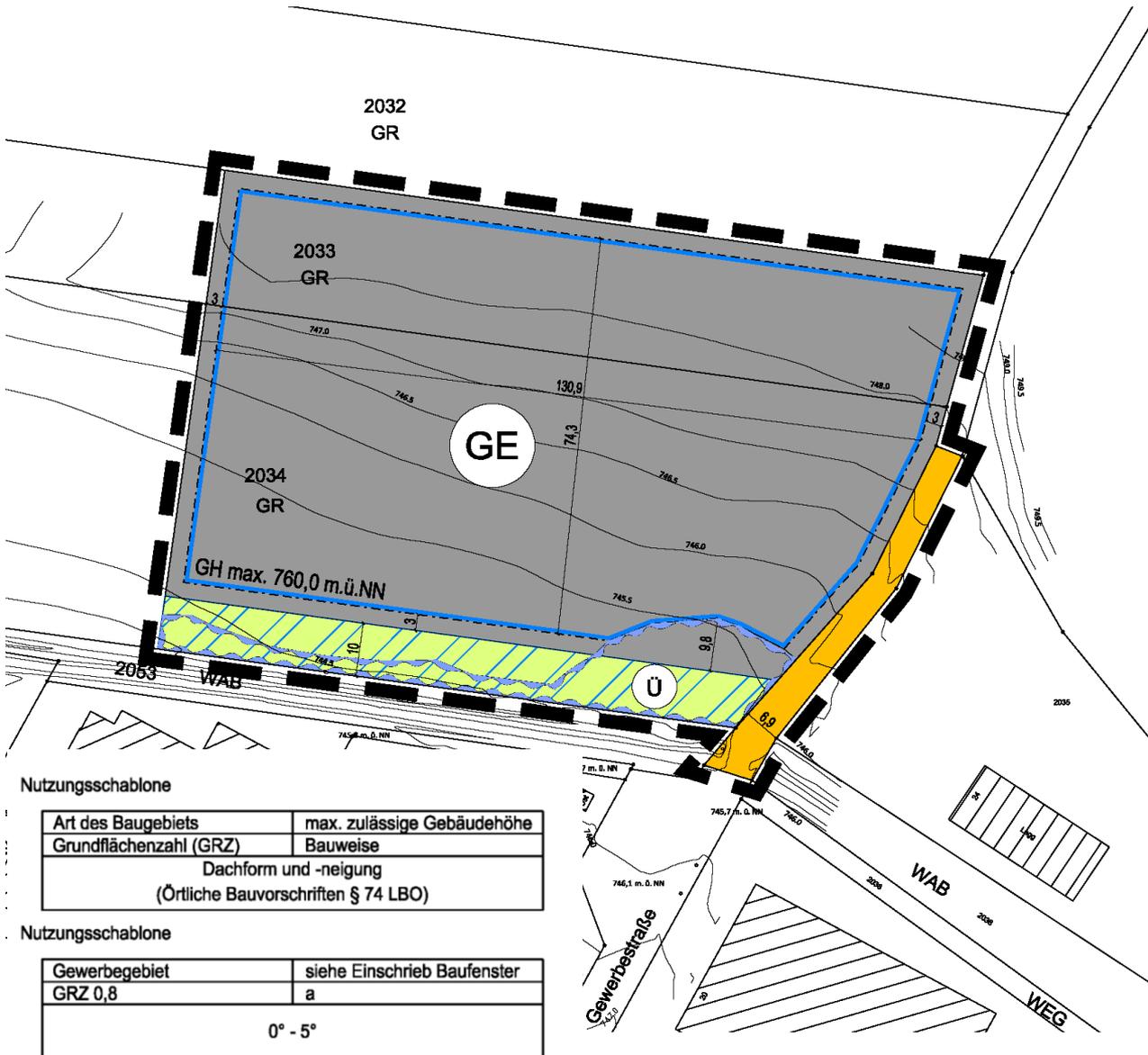
- Aktuell noch Außenbereich
- BPL kann aus Darstellungen des FNPs entwickelt werden

Verfahren

- 2-stufiges Regelverfahren mit Umweltprüfung (Büro 365°)

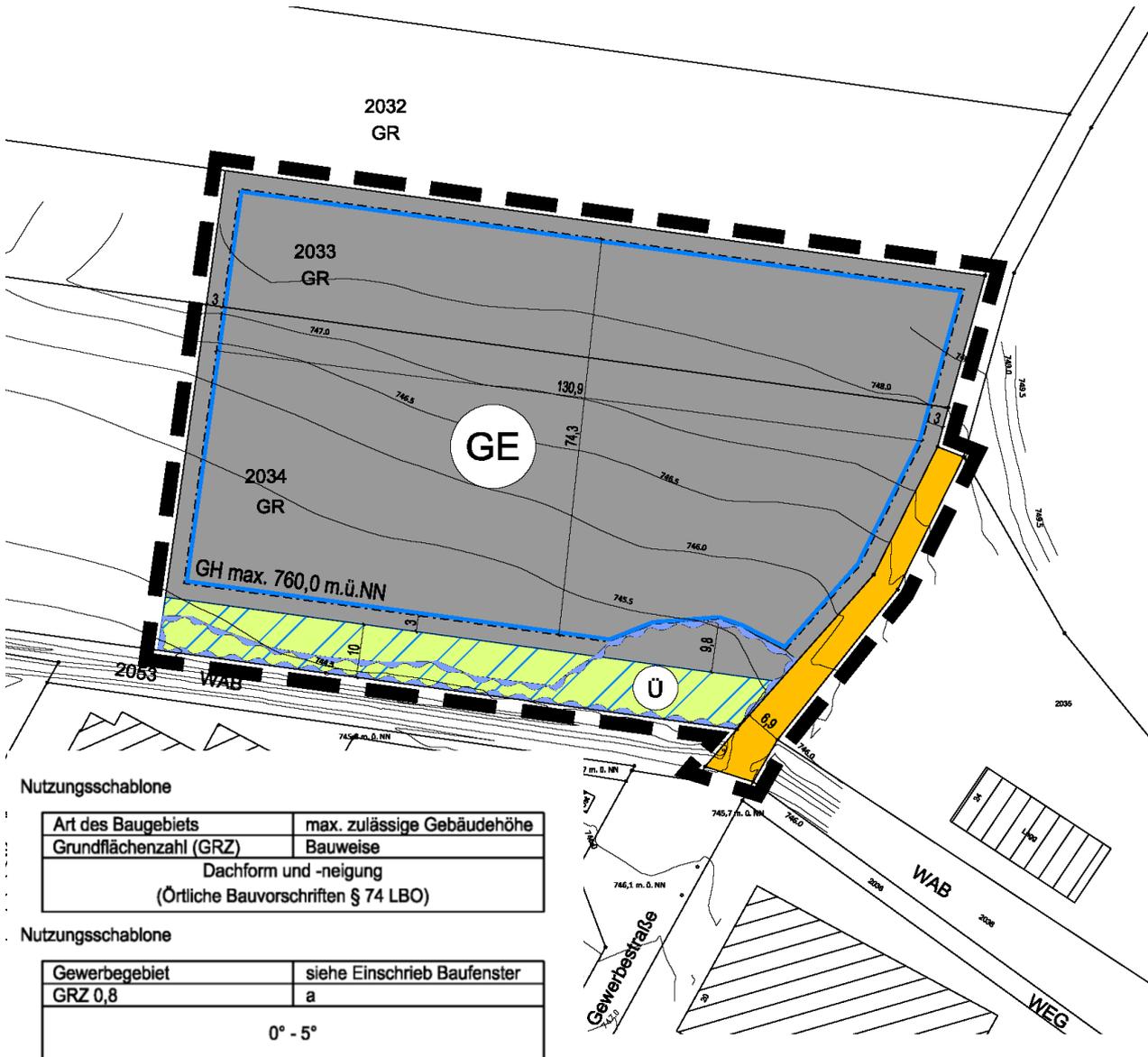
Übergeordnete Vorgaben

- Überschwemmungsgebiet HQ100 (→ Ausnahmeantrag notwendig)
- Gewässerrandstreifen



Scoping-Papier
(Büro 365°)

Durchgrünung sichern
durch Anpflanzungen



21.07.2016

**Aufstellungsbeschluss und Beschluss
Frühzeitige Beteiligung**

August / September 2016

Durchführung der Frühzeitigen Beteiligung
(*geplant*)

Herbst 2016

Behandlung der Anregungen aus der
Frühzeitigen Beteiligung und
Offenlagebeschluss (*geplant*)

Winter 2016 / 2017

Durchführung der Offenlage (*geplant*)

Frühjahr 2017

Behandlung der Anregungen aus der
Offenlage und Satzungsbeschluss (*geplant*)

Gewerbegebiet „Gewerbestraße“



Landschaftsplan (1993)

- Grünordnerische Entwicklung der Kötach/Sieblengraben

Flächennutzungsplan (2009)

- Grünfläche entlang der Kötach/Sieblengraben



Schutzgebiete

- Vogelschutzgebiet „Baar“ ca. 180 m entfernt
- nach § 33 NatSchG BW geschützte Feldhecke anschließend

Keine weiteren Schutzgebiete betroffen!

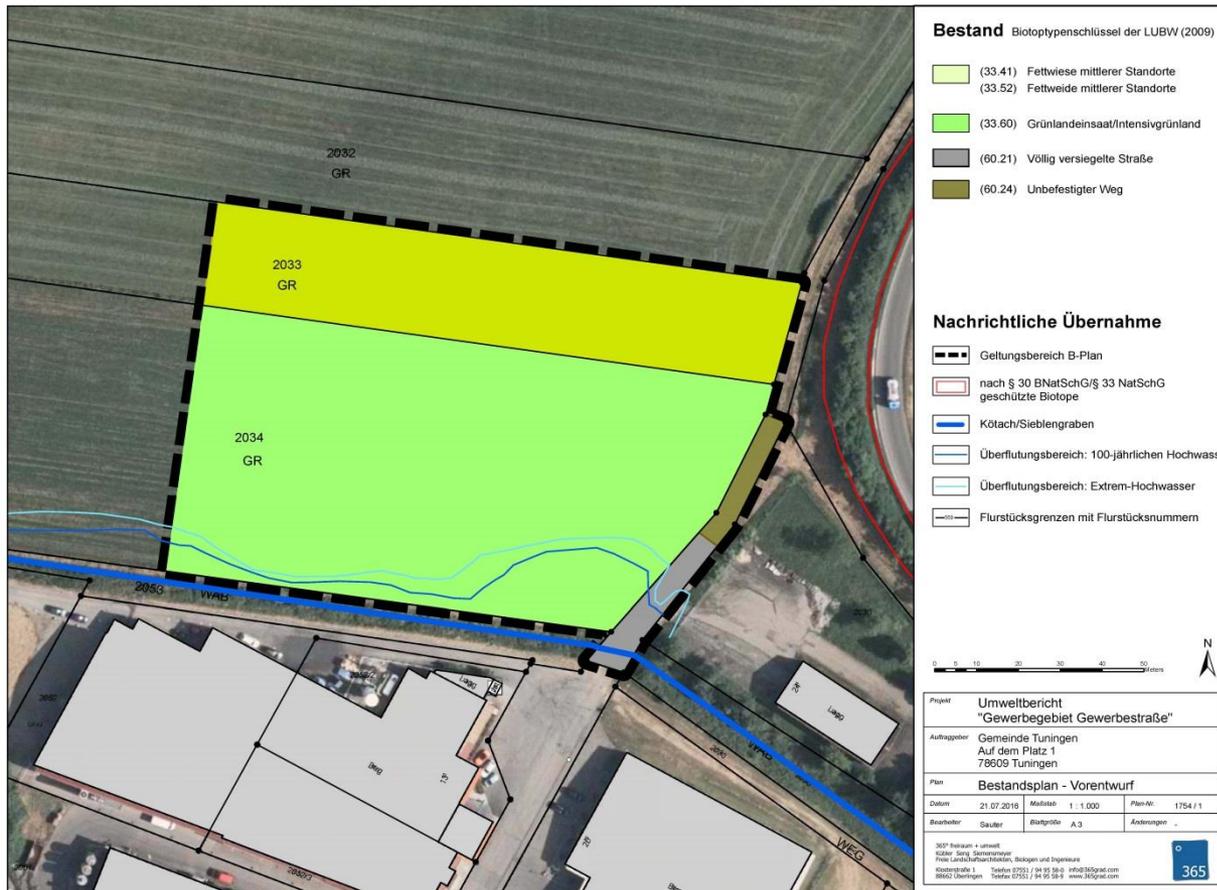
Gewerbegebiet „Gewerbestraße“

<input checked="" type="checkbox"/>	Anschlaglinie Überflutungsflächen
—	HQ100
---	HQ-Extrem
<input checked="" type="checkbox"/>	Überflutungsfläche HQ10
■	
<input checked="" type="checkbox"/>	Überflutungsfläche HQ50
■	
<input checked="" type="checkbox"/>	Überflutungsfläche HQ100
■	
<input checked="" type="checkbox"/>	Überflutungsfläche HQ-Extrem
■	



Überschwemmungsgebiet

- Lage im Überflutungsbereich eines statisch einmal in 100 Jahren auftretenden Hochwassers (HQ 100)
- einschränkenden Bestimmungen des § 78 Wasserhaushaltsgesetzes (WHG)
- erste Abstimmungen mit den zuständigen Behördenvertretern bereits stattgefunden



BESTANDSANALYSE

- extensiv genutzte Fettwiese/Fettweide (0,35 ha)
- Intensivgrünland/Grünlandeinsaat (0,82 ha)
- Kötach/Sieblengraben mit schmaler, gewässerbegleitender Hochstaudenflur
- Vorkommen geschützter Tierarten nicht zu erwarten



Gewerbegebiet „Gewerbestraße“

UMWELTAUSWIRKUNGEN

Mensch

Zunahme von Lärm-, Licht- und Schadstoffimmission

→ Zusätzliche erhebliche Auswirkungen sind unwahrscheinlich

Boden

Überbauung gering bis mittelwertiger Böden

→ Vollständiger Verlust der Bodenfunktionen (Umfang ca. 0,86 ha)

Pflanzen/Tiere

Verlust mäßig artenreicher Grünlandbestände

→ Erhebliche Beeinträchtigung von Tierarten nicht wahrscheinlich

Wasser

Mögliche Gefährdung der Kötach/Sieblengraben durch Stoffeinträge

→ Inanspruchnahme von rd. 380 m² Überschwemmungsgebiet

Klima/Luft

Keine erhebliche Veränderung des Lokalklimas zu erwarten

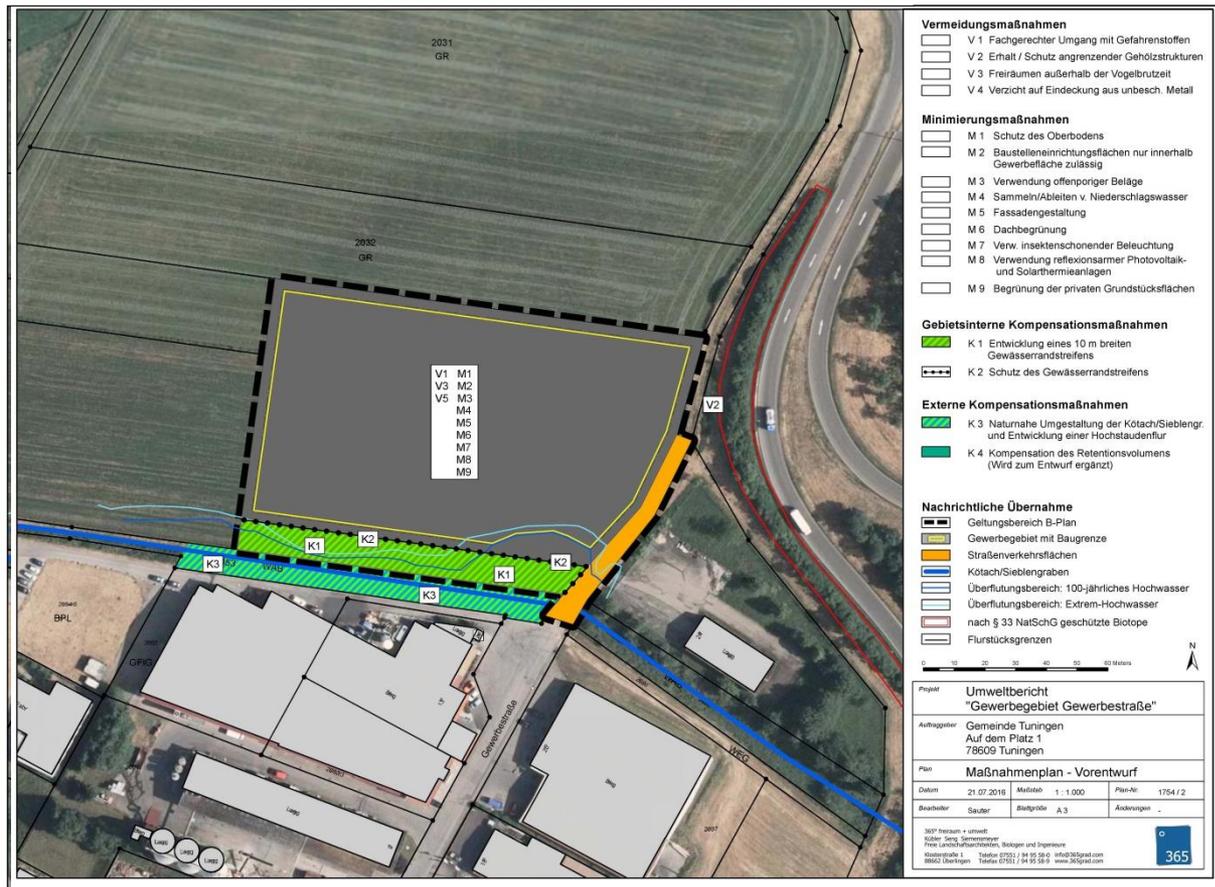
Landschaft

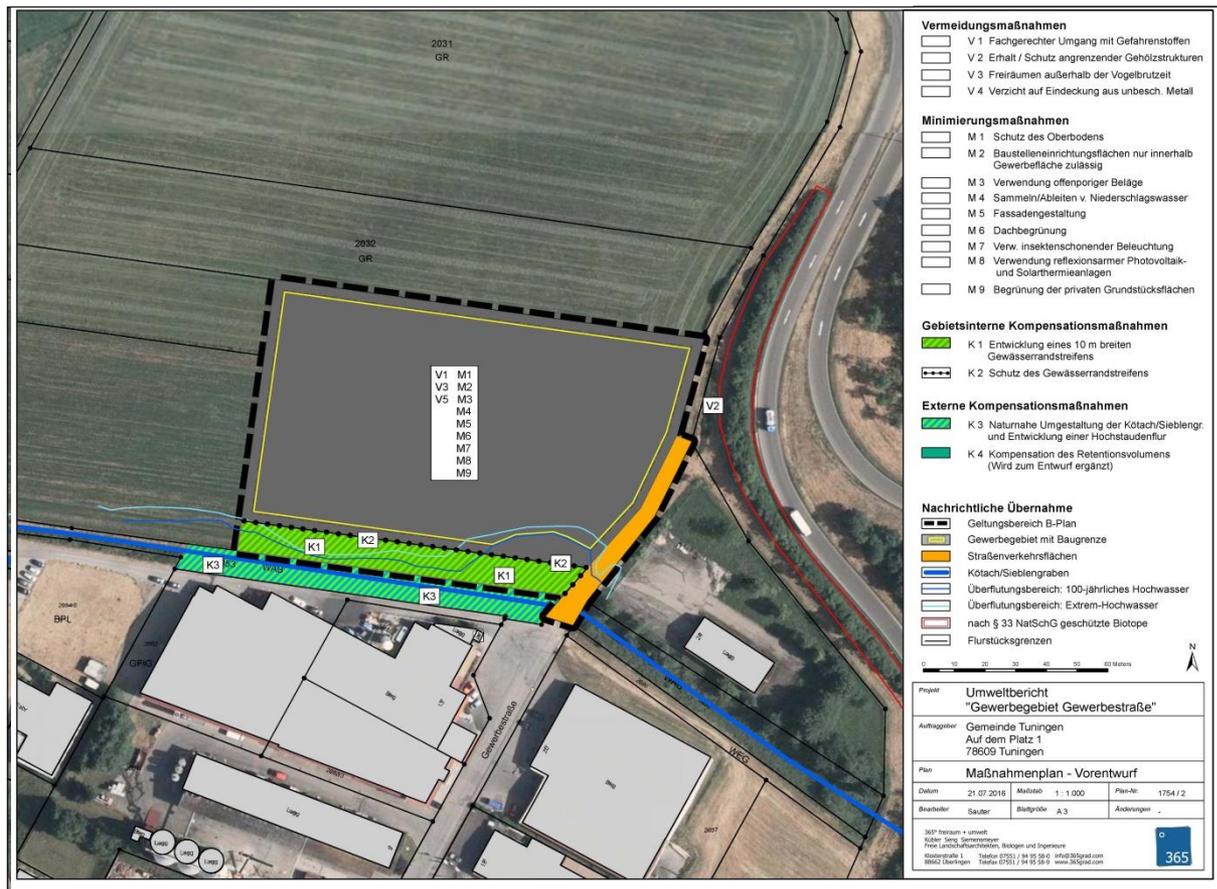
Leichte Veränderung der Landschaft in vorbelastetem Raum



MAßNAHMENKONZEPT

- Erhalt/Schutz angrenzender Gehölzstrukturen
- Sammlung und schadlose Einleitung von Oberflächenwasser in die Kötach/Sieblengraben
- Dachbegrünung
- Gehölzpflanzungen innerhalb Gewerbefläche
- Naturnahe Umgestaltung der Kötach
- Entwicklung und Sicherung eines 10 m breiten Gewässerrandstreifens





EXTERNE KOMPENSATION

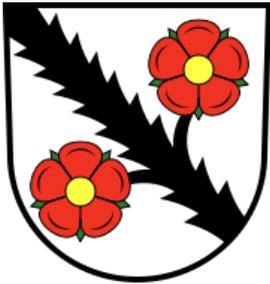
Nach derzeitigem Erkenntnisstand sind weitere externe Maßnahmen zur Kompensation notwendig

- Suche nach weiteren Flächen bzw. Maßnahmen zum Entwurf
- Gewässerentwicklung
 - Schaffung von Pufferzonen zu Biotopen / Schutzgebieten

Ausgleich des Retentionsverlustes von ca. 100 m³ durch Lage im Überschwemmungsgebiets erforderlich

- Verbreiterung des Gewässerquerschnittes außerhalb des Geltungsbereichs

GemeindeTuningen



Bebauungsplan
„Gewerbestraße“

Stand: Aufstellungsbeschluss und
Beschluss der frühzeitigen Beteiligung

Vielen Dank für Ihr Interesse!

fsp.stadtplanung

Fahle Stadtplaner Partnerschaft
Schwabentorring 12, 79098 Freiburg
Fon 0761/36875-0, www.fsp-stadtplanung.de

