

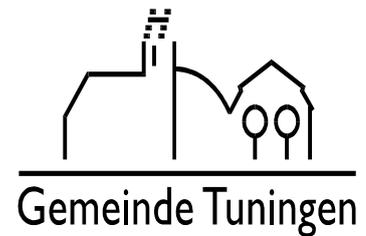
## **Gemeinderat**

Drucksache Nr. GR-2024-000026

**öffentlich**

Az.: 621.41

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 15.02.2024

TOP: 4

**Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Kalkhof II,“; Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB, Beschluss der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) B**

**Sachverständige:** Herr Dominik Bordt, Frau Katharina Hangs, BIT Ingenieure

**Befangen:**

### **Sachstandsbericht:**

Gegenstand der Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebiets im Anschlussbereich an bereits bestehende Gewerbeflächen.

Die Gemeinde Tuningen ist im Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg als ländlicher Raum im engeren Sinne eingestuft. Der Verdichtungsbereich im Ländlichen Raum ist als Siedlungs-, Wirtschafts- und Versorgungsschwerpunkt zu festigen und so weiterzuentwickeln, dass die Standortbedingungen zur Bewältigung des wirtschaftlichen Strukturwandels verbessert, Entwicklungsimpulse in den benachbarten ländlichen Raum vermittelt und Beeinträchtigungen der Wohn- und Umweltqualität vermieden werden.

Darüber hinaus liegt die Gemeinde Tuningen an der regionalen Entwicklungsachse Villingen-Schwenningen – Tuttlingen (B523) und direkt an der Verkehrsanbindung zur Autobahn A 81. Beide Gegebenheiten führen dazu, dass die Gemeinde Tuningen sowohl für Wohnen als auch für Gewerbebetriebe als attraktive Kommune stets hohe Nachfragen nach Bauland verzeichnet.

Das vorliegende Bebauungsplanverfahren samt der Gewerbegebietsausweisung dient ausschließlich der Bedarfsdeckung bereits in Tuningen angesiedelter Betriebe, die ihren Erweiterungsbedarf bei der Gemeinde bereits angemeldet haben.

Bereits im Jahr 2016 wurde ein Bebauungsplan „Gewerbestraße - Erweiterung“ für eine Erweiterung des Bestandsgebietes aufgestellt, welcher aber nicht zur Rechtskraft gebracht wurde. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan 2009 zum Teil als landwirtschaftliche Nutzfläche dargestellt. Eine Entwicklung eines Bebauungsplanes ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes nicht möglich, daher wird im Parallelverfahren der Flächennutzungsplan 2009 punktuell geändert. Dieses ist seitens der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen mit dem Aufstellungsbeschluss am 25.10.2023 gestartet worden.

Am 18.01.2024 hat der Gemeinderat über das verkehrliche Erschließungskonzept beraten. Die zugehörigen Beratungsergebnisse wurden entsprechend in die Planung eingearbeitet.

### **Bebauungsplanverfahren:**

Mit dem beabsichtigtem Bebauungsplanverfahren sollen die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und für eine verträgliche Gewerbeentwicklung in Tuningen geschaffen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplans wird in Abstimmung mit dem Baurechtsamt des Landratsamts Schwarzwald-Baar im „Regelverfahren“ mit allen planungsrechtlich notwendigen Verfahrensschritten durchgeführt (2-stufiges Beteiligungsverfahren, Erarbeitung eines Umweltberichtes mit Eingriff- / Ausgleichsbilanzierung).

Da die Fläche im wirksamen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen ist, für die Planung aber wie angesprochen eine Sonderbaufläche erforderlich ist, ist der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren nach § 8 (3) BauGB zu ändern (Aufstellungsbeschluss am 25.10.2023).

Die Abgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Gewerbegebiet „Kalkhof II“ kann folgender Planskizze entnommen werden.



### Anlagen:

1. Bebauungsplanvorentwurf vom 15.02.2024 - zeichnerischer Teil
2. Bebauungsplanvorentwurf vom 15.02.2024 - Satzungstext
3. Bebauungsplanvorentwurf vom 15.02.2024 – textliche Festsetzungen
4. Bebauungsplanvorentwurf vom 15.02.2024 – Begründung
5. Vorentwurf des Umweltberichtes als Teil der Begründung vom 18.08.2023

### Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat beschließt:

1. die Aufstellung des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Kalkhof II“ gemäß § 2 (1) BauGB.
2. die Billigung des Vorentwurfes des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Kalkhof II“ nebst den örtlichen Bauvorschriften in der Fassung vom 15.02.2024
3. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB.
4. die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB