



GEMEINDE TUNINGEN

Schwarzwald-Baar-Kreis

**Begründung
gemäß § 2a BauGB**

zum

**Bebauungsplan
Gewerbegebiet „Kalkhof 2“**

NN.NN.2024 (Vorentwurf)

BIT | INGENIEURE

Goldenbühlstraße 15
78048 Villingen-Schwenningen
Tel.nr.: 07721/2026-0
villingen@bit-ingenieure.de

I N H A L T

I PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Planerfordernis

- 1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung
- 1.2 Reduzierung des Flächenverbrauches – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung
- 1.3 Lage im Siedlungsgefüge

2. Planungsrechtliche Situation

- 2.1 Ziele der Raumordnung
- 2.2 Flächennutzungsplan
- 2.3 Bebauungsplanverfahren
- 2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

3. Planungsgebiet

- 3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes
- 3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung
- 3.3 Standortauswahl

4. Städtebauliche Konzeption

- 3.1 Verkehrliche Erschließung
- 3.2 Ver- und Entsorgung
- 3.3 Grün- und Freiraumstruktur

5. Umweltbelange

- 5.1 Umweltbericht
- 5.2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag
- 5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

6. Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

- 5.1 Staub- und Geruchsimmissionen
- 6.2 Hochwasser

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

- 7.1 Art der baulichen Nutzung

- 7.2 Maß der baulichen Nutzung
- 7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
- 7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen
- 7.5 Verkehrsfläche
- 7.6 Führung von Versorgungsleitungen
- 7.7 Grünflächen
- 7.8 Fläche für die Wasserwirtschaft
- 7.9 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung, Verringerung und zum Ausgleich von Eingriffen

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

- 1.1 Dächer und Fassaden
- 1.2 Einfriedungen
- 1.3 Werbeanlagen
- 1.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Anlagen:

- 1. Entwurf Umweltbericht mit Fachbeitrag Brutvogelkartierung
(Quelle: Landschaftsarchitekten B. Sandler)

I BEGRÜNDUNG

1 Allgemeines

1.1 Anlass, Ziele und Zweck der Planung

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. Die 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. 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.

Gegenstand dieser Planung ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Gewerbegebietes.

Der aufzustellende Bebauungsplan soll wie beschrieben somit die rechtlichen Voraussetzungen zur Sicherung einer geordneten gewerblichen Entwicklung und für eine verträgliche Nutzung geschaffen werden.

Folgende konkrete Ziele werden mit der Planaufstellung verfolgt:

- die Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft und nachhaltige Stärkung des Gewerbebestandsorts Tuningen durch Schaffung von Arbeitsplätzen
- Weiterentwicklung eines attraktiven Gewerbegebietes
- Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung

- die Ermöglichung einer dauerhaften gewerblichen Nutzung auf Basis von aktuellem Planungsrecht unter Berücksichtigung und Minimierung der städtebaulichen Auswirkungen
- Ökonomische Erschließung im Anschluss an die bestehende Straße „Gewerbestraße“
- Festsetzung von gestalterischen Leitlinien für eine ortsbildgerechte Neubebauung
- Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen zur Kompensation der unvermeidbaren Eingriffe in Natur und Landschaft
- Besondere Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschl. des Naturschutzes und der Landespflege insbesondere die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima.
- Konfliktbewältigung und Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange

1.2 Reduzierung des Flächenverbrauches – Nachhaltigkeitsstrategie der Bundesregierung

Bis zum Jahr 2030 will die Bundesregierung den Flächenverbrauch auf unter 30 Hektar pro Tag verringern. Diese gegenüber der Nachhaltigkeitsstrategie von 2002 verschärfte Festlegung wurde vom Bundeskabinett bereits im Januar 2017 in der "Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie – Neuauflage 2016" festgelegt. Seit dem Klimaschutzplan vom November 2016, der die Leitplanken für ein grundsätzliches Umsteuern in Wirtschaft und Gesellschaft auf dem Weg zu einem treibhausgasneutralen Deutschland beschreibt, strebt die Bundesregierung bis 2050 sogar das Flächenverbrauchsziel Netto-Null (Flächenkreislaufwirtschaft) an, womit sie eine Zielsetzung der Europäischen Kommission aufgegriffen hatte. Diese Zielsetzung hat während der deutschen Ratspräsidentschaft 2020 Eingang in die Erwägungen für eine EU-Biodiversitätsstrategie gefunden und wurde im März 2021 nun auch in die weiterentwickelte Deutsche Nachhaltigkeitsstrategie aufgenommen.

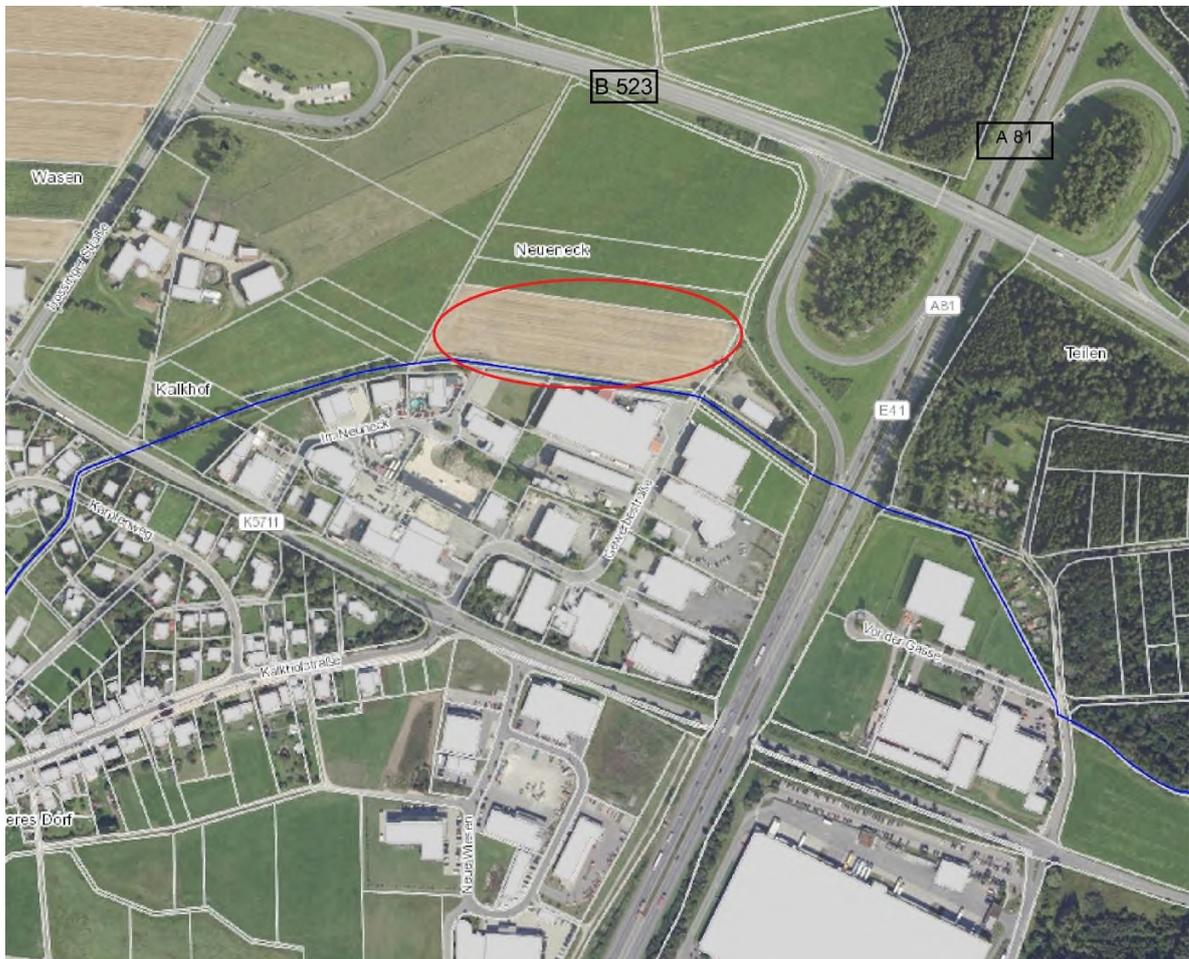
Ein Mosaikstein zur Erreichung dieser Ziele liegt darin, bereits überbaute und aufgegebene Flächen zu entsiegeln und der Natur zurückzuführen oder für andere Nutzungen zu mobilisieren, um den Verbrauch zusätzlicher Freiflächen zu minimieren.

In der Gemeinde Tuningen stehen derzeit keine weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung, um den Wunsch zugungswilliger Unternehmen, sowie größere Flächen zur Erweiterung bestehender Betriebe am Ort zu befriedigen.

Das rund 2,2 ha große geplante Gewerbegebiet ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan zum einem als gewerbliche Baufläche und zum anderen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

1.3 Lage im Siedlungsgefüge

Das Plangebiet liegt südlich der B 523 (Villingen-Schwenningen – Tuttlingen) am nordöstlichen Ortsrand von Tuningen und schließt sich, getrennt durch den Sieblengraben, direkt an die vorhandene gewerbliche Bebauung an. Im Osten grenzt die Anschlussstelle „Tuningen“ der A 81 an. Westlich liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen. Die Erschließung des Plangebiets erfolgt über die Gewerbestraße sowie einer Brücke über den Sieblengraben von Süden.



Luftbild - Kartenauszug LUBW (ohne Maßstab)

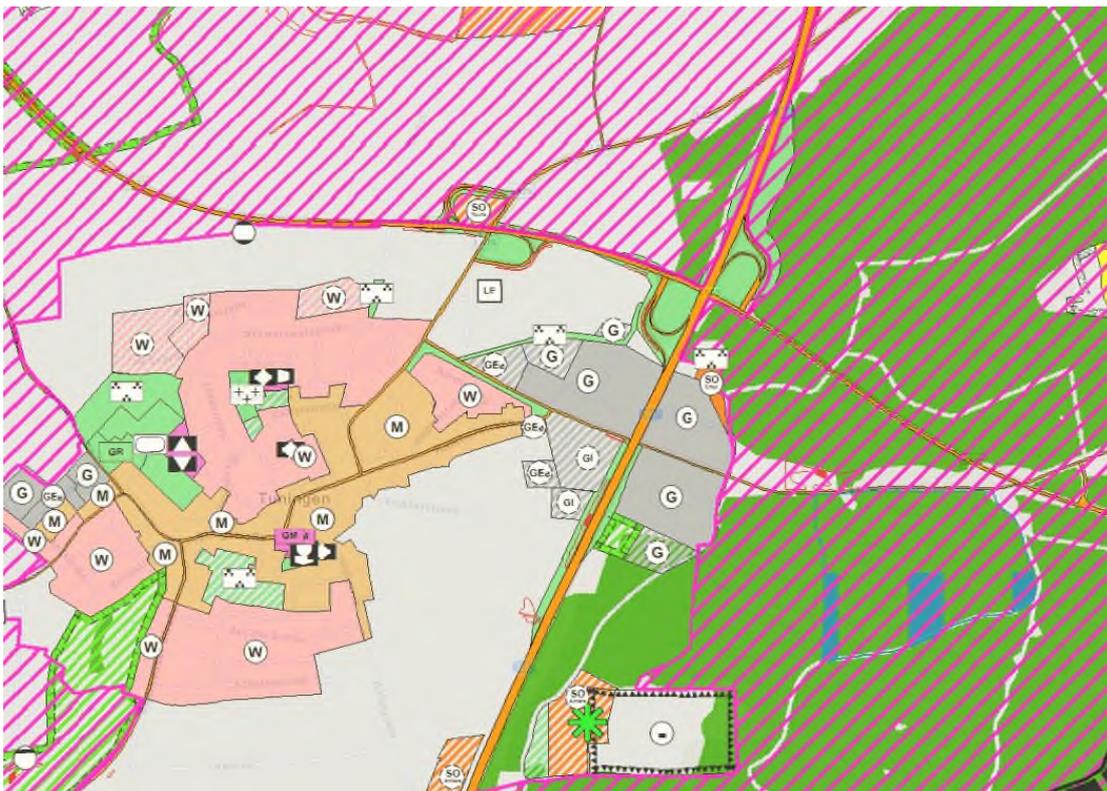
2 Planungsrechtliche Situation

2.1 Ziele der Raumordnung

Ziele der Raumordnung gemäß Landesentwicklungsplan und Regionalplan Schwarzwald-Baar-Heuberg stehen der Aufstellung des Bebauungsplans nicht entgegen.

2.2 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen wird das Plangebiet als geplante gewerbliche Baufläche und ein großer Teil als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Nach § 8 (2) S.1 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Eine Entwicklung eines Bebauungsplanes ist aus den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplan nicht möglich. Daher wird der Flächennutzungsplan derzeit im Parallelverfahren geändert.



Auszug Flächennutzungsplan der VG Villingen-Schwenningen (ohne Maßstab; genordet)

2.3 Bebauungsplanverfahren

Das Verfahren wird als reguläres Verfahren gemäß § 2 ff. BauGB, mit Umweltbericht und inkl. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung und einer Vogelbrutkartierung durchgeführt. Dementsprechend findet eine frühzeitige Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB und eine Offenlage gemäß §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB statt.

2.4 Bestehende Bauleitpläne und übergeordnete Planungen

Regionalplan	Siedlungsfläche und Fläche für die Landwirtschaft
Flächennutzungsplan	Gewerbliche Baufläche, Fläche für die Landwirtschaft
Rechtskräftige Bebauungspläne	-
Landschaftsschutzgebiete	-
Naturschutzgebiete	-
Besonders geschützte Biotop	-
FFH-Mähwiese	-
Biotopverbund / Wildtierkorridor	-
Geschützter Streuobstbestand	-
Natura2000 (FFH und Vogelschutzgebiete)	-
UVP-pflichtiges Vorhaben	-
Waldabstandsflächen	-
Oberflächengewässer / Gewässerrand	-
Wasserschutzgebiete	-
Überschwemmungsrisikogebiete (HQ _{extrem} / HQ ₁₀₀)	Überschwemmungsgebiet/ Hochwassergefahrenkarte Kötach
Klassifizierte Straßen und Bahnlinien	-

3 Plangebiet

3.1 Geltungsbereich und Umschreibung des Plangebietes

Der geplante Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einer Gesamtfläche von rund 2,2 ha und umfasst die Grundstücke Flst.-Nrn.: 20233, 2034 und eine Teilfläche des Flurstücks-Nr. 2030 (Weg).

Hierbei entfallen ca. 16.009 m² an Gewerbeflächen einschließlich privaten Grünflächen, ca. 4.079 m² an öffentlichen Grünflächen und 2.418 m² an öffentliche Verkehrsflächen.

Die Höhenlage variiert zwischen 744 und 749 m ü. NN, bei einem mittleren Gefälle von Nord nach Süd bis zum vorhandenen Sieblegraben von ca. 4,4%.



Auszug zeichnerischer Teil (ohne Maßstab; genordet)

3.2 Bestandssituation und derzeitige Nutzung

Aktuell wird das Plangebiet landwirtschaftlich genutzt. Gemäß des Regionalplans Schwarzwald-Baar-Heuberg liegt das Plangebiet jedoch in keinem schutzbedürftigen Bereich für Bodenerhaltung und Landwirtschaft.

Innerhalb des Plangebiets befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- landwirtschaftlich genutzte Flächen
- Feldweg

In der direkten Umgebung befinden sich aktuell im Wesentlichen folgende Nutzungen:

- gewerbliche Bauflächen Bestand
- landwirtschaftlich genutzte Flächen

3.3 Standortauswahl

Die Planfläche wird aktuell zum Großteil als Ackerfläche von einem benachbarten landwirtschaftlichen Betrieb bewirtschaftet. Die Grundstückseigentümer sind zum Verkauf der Flächen bereit. Entsprechend stellt die Umnutzung der Fläche ein Verlust der Ackerfläche für den landwirtschaftlichen Betrieb dar. Da jedoch aufgrund des geringeren Flächenbedarfs und einer sinnvollen Erschließung bzw. Erweiterung des bestehenden Gewerbegebietes kein geeigneteres Gebiet gefunden werden konnte, wird hier der Erweiterung der Gewerbefläche gegenüber dem Verlust der Ackerfläche einen Vorrang eingeräumt.

4 Städtebauliche Konzeption

4.1 Verkehrserschließung

Das Plangebiet wird von Süden über die bestehende Gewerbestraße und eine Brücke über den Sieblengraben für den Verkehr erschlossen. Diese Brücke ist für den an- und abfahrenden LKW-Verkehr bereits ausreichend dimensioniert. Im Zuge der Erschließungsplanung ist zu prüfen, inwieweit der vorhandene Durchlass im Sieblegraben zu ertüchtigen ist. Weiter südlich am Ende der Gewerbestraße kann der LKW-Verkehr über die Kreisstraße 5711 und die Trossinger Straße auf die B 523 bzw. weiter auf die A 81 gelangen.

Innerhalb des Plangebiets ist eine westlich verlaufende Erschließungsachse, welche über ein zusätzliches Brückenbauwerk über den Sieblegraben an die vorhandene Gewerbestraße angebunden wird. Diese grenzt direkt an den 10m breiten Gewässerrandstreifen des Sieblegrabens an, welcher von jedweder Bebauung freizuhalten ist, an. Gemäß den Richtlinien für die Anlage von Stadtstraßen (RASt 06) ist diese Trasse mit einer Breite von 6,50 m für den zu erwartenden gewerblichen Verkehr dimensioniert. Von der Hauptachse zweigt nach Norden eine Stichstraße ab, welche die Ausweisung kleiner Bauplätze, bspw. für Handwerksbetriebe und Dienstleistungsunternehmen ermöglicht.

4.2 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserableitung:

Die Schmutzwasserentwässerung erfolgt über den Neubau einer Abwasserleitung im Plangebiet, welche an die vorhandene Leitung in der Gewerbestraße angeschlossen wird.

Regen- und Oberflächenwasser:

Die Grundkonzeption der Abwasserbeseitigung ist das modifizierte Trennsystem. Regen- und Oberflächenwasser kann aufgrund der geringen Durchlässigkeiten des anstehenden Opalinustons nicht am Entstehungsort versickert werden, sondern ist in die Vorflut (Sieblegraben) einzuleiten.

Soweit nicht tolerierbar verschmutztes und somit nicht in die Vorflut einleitbares Regen- und Oberflächenwasser von einzelnen Betriebsflächen anfällt, wird dieses über das neue Schmutzwassernetz entsorgt.

Dem Landratsamt Schwarzwald-Baar sind entsprechende Genehmigungsunterlagen für eine wasserrechtliche Erlaubnis vorzulegen.

Wasserversorgung:

Die Wasserversorgung erfolgt über den Neubau einer Leitung, welche in der Trasse der Straße verläuft. Die neue Leitung wird in den Wasserbestand im Bereich der Gewerbestraße eingebunden.

Stromversorgung / Breitband:

Innerhalb des Plangebietes sind die erforderlichen Leitungen neu zu erstellen und an das vorhandene Netz anzuschließen.

4.3 Grün- und Freiraumstruktur

Innerhalb des Gewerbegebiets sind Versiegelungen der Grundstücke auf einer Fläche von bis zu 80 % der jeweiligen Grundstücke möglich, um eine maximale Nachverdichtung innerhalb des Gewerbegebiets und dadurch eine weitere Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen zu vermeiden. Die verbleibenden 20 % der Grundstücke sind als Grünflächen anzulegen. Darüber hinaus wird eine Ortsrandeingrünung auf öffentlichen Flächen zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen festgesetzt, um die Eingriffe in das Landschaftsbild sowie die Schutzgebiete zu minimieren und einen Schutz zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen. Weitere grünordnerische Maßnahmen orientieren sich an den Festsetzungen der angrenzenden Rechtspläne.

5 Umweltbelange

5.1 Umweltbericht (erstellt zum Flächennutzungsplan 2009 57.Änderung durch B. Sandler, Landschaftsarchitekten vom 17.08.2023)

Zur Dokumentation der derzeitigen Nutzungs- und Biotopstruktur im Bereich der zukünftigen gewerblichen Fläche und der angrenzenden Umgebung wurde und wird eine flächendeckende Brutvogelkartierung durchgeführt. Auf dieser Grundlage erfolgt die Analyse der Auswirkungen und die Erarbeitung einer Maßnahmenkonzeption zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft. Im Umweltbericht wird eine naturschutzrechtliche Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung abgehandelt.

Insgesamt ergibt sich für den Eingriff in das Schutzgut und Boden ein Bilanzierungsdefizit. Der Ausgleich dieses Defizits erfolgt über das Ökokonto der Gemeinde Tuningen.

Die B-Plan-Unterlagen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung werden den Entwurf des Umweltberichts enthalten.

5.2 Artenschutzrechtliche Überprüfung (erstellt zum Flächennutzungsplan 2009 57.Änderung vom 17.08.2023)

Die artenschutzrechtliche Prüfung kommt zum Ergebnis, dass bei Realisierung verschiedener Maßnahmen ein Verstoß gegen § 44 Abs. 1 i.V.m. Abs. 5 BNatSchG abgewendet werden kann:

- Notwendige Baufeldräumung sind außerhalb der Vegetationsperiode vom 1.Oktober bis 28.Februar durchzuführen. Während der Baufeldräumung ist auf den Erhalt der vorhandenen Gehölzstrukturen im Randbereich zu achten.

5.3 Externe Ausgleichsmaßnahmen

Für die Goldammer ist als CEF-Maßnahme eine Heckenanpflanzung durchzuführen. Möglichst nahe am Eingriffsort sollten ein bis zwei mindestens 50 m lange und doppelreihige Feldhecke angelegt werden. Dazu empfehlen sich Straucharten gemäß der Pflanzenliste. Die Hecken sind im zehnjährigen Turnus abschnittsweise auf den Stock zu setzen.

Bei Einhaltung der Maßnahmen bestehen Artenschutzrechtlich somit keine Bedenken gegen die Planung.

Die B-Plan-Unterlagen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung werden den Entwurf des Umweltberichts enthalten.

Diese planexterne Kompensationsmaßnahmen kann nicht über den Bebauungsplan festgesetzt werden, da sie sich außerhalb des Geltungsbereiches befinden. Die Gemeinde Tuningen trifft entsprechende Vereinbarungen mit Eigentümern bzw. Pächtern der Flächen, in denen die Anlage der Feldhecke langfristig abgesichert wird. Die Durchführung dieser Maßnahmen ist mittels eines öffentlich-rechtlichen Vertrags zu sichern.

6 Sonstige planungsrelevante Rahmenbedingungen

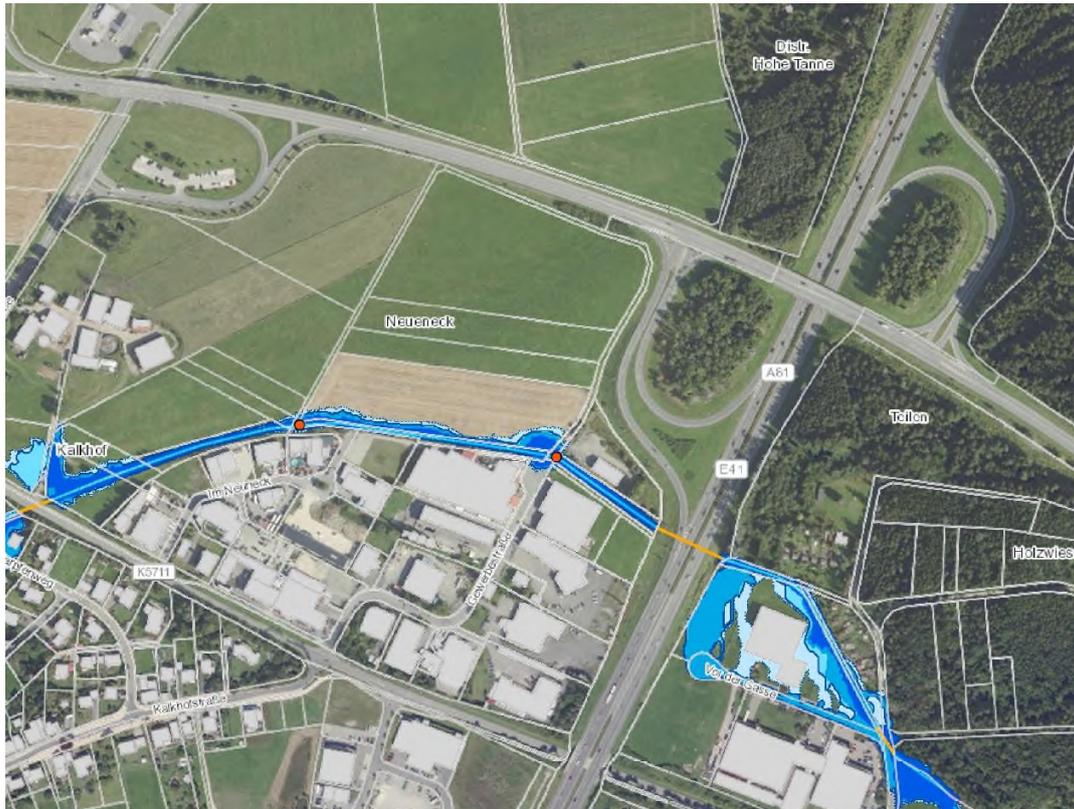
Verkehrslärmimmissionen	irrelevant
Gewerbelärmimmissionen	irrelevant
Staubimmissionen	Ggfs. betroffen durch angrenzende landwirtschaftliche Flächen
Starkregenereignisse	Topografisch bedingt nicht betroffen
Altlasten	-
Überschwemmungsgebiete	Hochwassergefahrenkarte

6.1 Staub- und Geruchsmissionen

Mit Staub- und Geruchsmissionen durch den Betrieb auf den angrenzenden Ackerflächen im Plangebiet ist zu rechnen. Allerdings ist es gängige Praxis, dass zu entwickelnde Außenbereichsflächen an landwirtschaftliche Flächen angrenzen. Zum Schutz wird entlang der landwirtschaftlich genutzten Flächen eine Eingrünung mit Hecken vorgesehen.

6.2 Überschwemmungsgebiete

Das Plangebiet tangiert das in der Hochwassergefahrenkarte des Landes Baden-Württemberg kartierte Überschwemmungsgebiet an der südlichen Gebietsgrenze nur geringfügig. Im Zufahrtsbereich zum künftigen Gewerbegebiet ufer der Sieblegraben (Kötach) im HQ100-Fall über das vorhandene Bachbett aus.



Auszug Hochwassergefahrenkarte- Kartenauszug LUBW (ohne Maßstab)

Nach § 78 Abs. 1 WHG ist die Ausweisung von Baugebieten im Bereich des hundertjährigen Hochwassers grundsätzlich untersagt. Ausnahmen sind nur unter den in § 78 Abs. 2 WHG i. V. m. § 78 WG vorgegebenen Bedingungen im Einvernehmen mit der unteren Wasserbehörde möglich. Vor Beschluss des Bebauungsplanes muss das entsprechende Einvernehmen gemäß § 78 Abs. 2 WHG i.V.m. § 78 WG mit der Wasserbehörde erfolgen.

In Vorgesprächen mit der Wasserbehörde im Jahre 2016 ist eine Befreiung vom Bauverbot aufgrund des eher geringen Retentionsverlustes von ca. 100 m³ in Aussicht gestellt worden, so dass das Gewerbegebiet bis zum Gewässerrandstreifen des Sieblegrabens festgesetzt werden kann. Das dadurch entfallende Retentionsvolumen kann durch Verbreiterung des Gewässerquerschnittes innerhalb des Gewässerrandstreifens des Sieblegrabens auch außerhalb des Geltungsbereichs dieses Bebauungsplans ausgeglichen werden. In Absprache mit dem Amt für Wasser- und Bodenschutz des Landratsamtes Schwarzwald-Baar ist hierfür ein wasserwirtschaftliches Verfahren durch zu führen.

7. Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Gewerbegebiet dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die in § 8 (2) Nr. 3 und Nr. 4 BauNVO genannten, allgemein zulässigen Nutzungen (Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke) sind nicht zulässig. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der Lage des Plangebiets am Ende einer Stichstraße. Der durch die Ansiedlung einer Tankstelle entstehende Verkehr kann auf den bestehenden Straßen nicht abgewickelt werden. Anlagen für sportliche Zwecke werden aufgrund des hohen Flächenbedarfs ausgeschlossen. Dieser Bedarf soll im Plangebiet nicht gedeckt werden, um der Gewerbeentwicklung einen Vorrang einzuräumen.

Des Weiteren sind die in § 8 (3) Nrn. 2 und 3 BauNVO genannten Ausnahmen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke, Vergnügungsstätten) nicht zulässig. Zudem werden Sexshops, Bordelle und bordellartige Betriebe ausgeschlossen. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke dürfen im Plangebiet nicht errichtet werden, da sich solche Anlagen vorwiegend im Ortskern von Tuningen ansiedeln und nicht im Plangebiet unweit der Autobahn sowie weiterer bestehender Gewerbebetriebe untergebracht werden sollen. Durch die vorwiegende Ansiedlung im Ortskern soll der zentrale Bereich Tuningens funktional gestärkt werden. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartigen Betrieben ist damit zu begründen, dass im Gewerbegebiet vorrangig der Flächenbedarf ansiedlungswilliger Gewerbebetriebe gedeckt werden soll und sich die Ansiedlung von Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartigen Betrieben auf das Bodenpreisgefüge im Gewerbegebiet negativ auswirken kann. Zudem soll eine städtebauliche Abwertung („Trading-Down-Effekt“), welche aufgrund von Vergnügungsstätten, Sexshops, Bordelle und bordellartigen Betrieben entstehen kann, verhindert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ):

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,8 in Anlehnung an die gesetzliche Obergrenze nach § 17 BauNVO festgesetzt. Die GRZ gewährleistet eine für Gewerbegebiete sinnvolle Ausnutzung der Grundstücke und entspricht dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie einer effizienten Grundstücksausnutzung. Zudem wird dem Grundstückseigentümer dadurch die größtmögliche Flexibilität bei der Ausnutzung seines Eigentums ermöglicht.

Höhe baulicher Anlagen:

Die maximal zulässige Gebäudehöhe ist gemäß Planeintrag festgesetzt und bezieht sich auf die geplante und jeweils angrenzende Verkehrsfläche. Damit wird sichergestellt, dass sich zukünftige Bauvorhaben städtebaulich in das Gebiet einfügen. Im Gewerbegebiet können hohe, eingeschossige Bauteile (z.B. Hochregallagerhalle) oder auch Gebäude mit mehreren Vollgeschossen (z.B. Bürogebäude) entstehen, weshalb auf die Festsetzung einer maximal zulässigen Traufhöhe verzichtet wird.

Die festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (GH) darf durch technische Aufbauten oder Bauteile auf maximal 10% der Dachfläche um bis zu maximal 3 m überschritten werden. Gleiches gilt für Anlagen für die Nutzung von Solarenergie. Dies erfolgt unter Berücksichtigung gebäudetechnischer Erfordernisse sowie einer nachhaltigen und ökologisch verträglichen Energiegewinnung.

Als Bezugspunkt **NNNN**

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Bauweise:

Es wurde eine abweichende Bauweise festgelegt, in der zwar wie in der offenen Bauweise ein Grenzabstand einzuhalten ist, die Baukörper jedoch auch länger als 50 m sein dürfen. Dies ist erforderlich, um auch größere Hallengebäude, wie in Gewerbegebieten üblich, zuzulassen.

Baugrenzen:

Die überbaubaren Grundstücksflächen resultieren aus den einzuhaltenden Grenzabständen zu den angrenzenden Straßen und Nachbargrundstücken. Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen so festgesetzt, dass eine flexible und zugleich flächeneffiziente Grundstücksnutzung möglich ist, die dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht.

7.4 Stellplätze, Garagen, Carports, Tiefgaragen und Nebenanlagen

Um einen ungewollten „Wildwuchs“ an Garagen, Carports und Tiefgaragen hochbaulich in Erscheinung tretende Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO zu vermeiden, wurde festgesetzt, dass diese Parkieranlagen und Nebenanlagen nur innerhalb der Baufenster zulässig sind.

Oberirdische KFZ-Stellplätze und hochbaulich nicht in Erscheinung tretende Nebenanlagen sollen in den Gewerbegebieten hingegen auch außerhalb der Baufenster zulässig sein, da diese gestalterisch weniger in Erscheinung treten. Weiterhin sind im gesamten Gewerbegebiet Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauGB zulässig, da diese für die Versorgung des Gebietes erforderlich sind.

7.5 Verkehrsflächen

Ein Straßenausbau mit Neuinanspruchnahme von unversiegelten Flächen ist für das Vorhaben erforderlich. Punktuell sind ggfs. bauliche Ertüchtigungen des Durchlasses notwendig, die in Abstimmung mit dem Straßenbaulastträger (Gemeinde Tuningen) ausgeführt werden.

Die Festsetzung der Verkehrsfläche erfolgt an die Baugrundstücke angrenzend als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Diese wird durch Straßenbegrenzungslinien gegenüber der Baugebietsflächen in unveränderter Lage abgegrenzt.

7.6 Führung von Versorgungsleitungen

Aus stadtgestalterischen Gründen wird festgesetzt, dass oberirdische Strom- und Fernmeldeleitungen unzulässig sind.

7.7 Grünflächen

Zur Eingrünung des Gebiets in Richtung der freien Landschaft werden öffentliche Grünflächen mit Pflanzgeboten ausgewiesen.

Entlang des Sieblegrabens wird ein 10 m breiter Grünstreifen festgesetzt, um bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen des Gewässers zu vermeiden.

7.8 Wasserfläche, Flächen für die Regelung des Wasserabflusses und Maßnahmen zum Grundwasserschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Festsetzungen dienen dem Retentionsausgleich im Gewässerrandstreifen der durch die geplante Nutzung begründeten Beeinträchtigung.

7.9 Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden verschiedene Festsetzungen getroffen, um den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags gerecht zu werden und den Eingriff in die Natur zu minimieren.

Die Festsetzung der Begrünung von Flachdächern und flach geneigten Dächern dient der gestalterischen und ökologischen Aufwertung. Zugleich bieten extensive Dachbegrünungen einen wertvollen Standort für die heimische Flora und Fauna.

Stellplatzflächen sind in einer wasserdurchlässigen Oberflächenbefestigung (z.B. Schotterrasen, Rasenfugen-Pflaster, wassergebundene Decke) auszuführen, wird festgesetzt, um die Regenabflussmenge zu reduzieren und möglichst viel Wasser direkt wieder dem Grundwasser zuzuführen. Zudem kann dadurch eine Aufheizung durch zu viele versiegelte Flächen vermieden werden. Um Verunreinigungen des Bodens und des Grundwasser zu vermeiden, sind davon jene Flächen ausgenommen, auf denen mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird. Diese müssen mit wasserundurchlässigem Material befestigt werden.

Um den Eingriff in die Natur zu minimieren und eine Abgrenzung zwischen dem Plangebiet und den landwirtschaftlich genutzten Flächen sicherzustellen werden unterschiedliche grünordnerische Maßnahmen entsprechend dem zeichnerischen Teil festgesetzt.

Für differenzierte Erläuterungen wird auf den Entwurf des Umweltbericht verwiesen, der Bestandteil dieses Bebauungsplanes ist.

II ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

2. Begründung der örtlichen Bauvorschriften

1.1 Dächer und Fassaden

Dächer sind mit einer Neigung von 0° - 5° und extensiver Dachbegrünung festgesetzt. Dies entspricht den zeitgemäßen Anforderungen an die äußere Gestaltung von gewerblichen genutzten Gebäuden und Hallen.

Die Dachbegrünung wird festgesetzt, weil sie u.a. der Regenwasserrückhaltung dient und damit einen wesentlichen Beitrag zur Entlastung der Kanalisation bzw. der Hochwassersituation im Vorfluter leistet. Des Weiteren trägt Dachbegrünung zur Verbesserung des Mikroklimas und dem allgemeinen Wohlbefinden bei. Auf einem begrünten Dach wird zudem Lebensraum für Tiere und Pflanzen angeboten.

Die Dachbegrünung dient gleichzeitig der optisch ansprechenden und naturnahen Gestaltung der Dachlandschaft. Die Dachbegrünung entspricht einer zeitgemäßen Gestaltung und ist inzwischen gängige Praxis, da die überschaubaren Mehrkosten schon durch die Vorteile des Gebäude- und Wärmeschutzes aufgewogen werden. Die Dachbegrünung steht der Nutzung der Sonnenenergie nicht entgegen, da die Dachbegrünung mit Solaranlagen kombiniert werden kann.

Bei der Fassadengestaltung sind spiegelnde Fassaden nicht zulässig, um die bei Sonneneinstrahlung daraus resultierende unangenehme Blendwirkung auf Menschen zu unterbinden.

1.2 Einfriedungen

Im Gewerbegebiet sind aus betrieblichen Gründen oft hohe Einfriedungen erforderlich. Um eine abriegelnde Wirkung zwischen den privaten Grundstücken und dem öffentlichen Raum zu vermeiden, wird auf das Nachbarrecht verwiesen.

Die Einfriedungen müssen einen Mindestabstand zur Geländeoberfläche von 10 cm aufweisen, um den Durchlass für Kleintiere zu gewährleisten.

1.3 Werbeanlagen

Die Regelungen der Werbeanlagen wurden getroffen, um einem „Wildwuchs“ von Werbeanlagen an Gebäuden, freistehenden Werbeanlagen sowie sonstigen Formen von Werbeanlagen auf dem Grundstück zu begegnen und Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden.

Werbeanlagen an Gebäuden dürfen die max. Gebäudehöhe nicht überragen. Die Gebäudehöhe ist definiert durch den obersten Punkt des Gebäudes. Die Fläche der Werbeanlage ist begrenzt auf 15% der jeweiligen Fassadenfläche. Hierdurch wird sichergestellt, dass Werbeanlagen in ihrer Erscheinung im Verhältnis zum Gebäude nicht

allzu sehr in den Vordergrund treten. Die Gewerbetreibenden haben aber noch ausreichend Gestaltungsmöglichkeiten, um ihr Unternehmen zu bewerben.

Freistehende Werbeanlagen sind begrenzt auf einen Werbepylon und eine Fahnen-Gruppe von maximal 3 Fahnen. Der Werbepylon ist zulässig bis zu 5,00 m Höhe und 15 m² Fläche. Fahnen sind begrenzt auf maximal 10 m Höhe.

Die Höhen- und Flächenbegrenzung sowie die begrenzte Anzahl von freistehenden Werbeanlagen wurden getroffen, um sicherzustellen, dass diese Formen von Werbeanlagen in ihrer Erscheinung den Gebäuden untergeordnet bleiben. Grundsätzlich soll die Werbung optisch ansprechend gestaltet werden. Als optische Beeinträchtigungen werden in der Regel schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte, selbstleuchtende sowie bewegliche Schrift- und Bildwerbung empfunden. Um nachbarschaftliche Konflikte zu vermeiden sowie zum Schutz des insbesondere des nächtlichen Orts- und Landschaftsbildes, sind schrille und kurzzeitig wechselnde Lichteffekte sowie Booster (Lichtwerbung am Himmel), nicht zulässig.

1.4 Anforderungen an die Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen bebauter Grundstücke

Die Festsetzungen zur Gestaltung der unbebauten Teile der Grundstücke wurden aufgenommen, um eine hohe Gestaltqualität zu erreichen und Fehlentwicklungen, wie z.B. vollständige Versiegelungen für Lagerflächen, zu verhindern.

Tuningen,

.....
Ralf Pahlow
Bürgermeister