

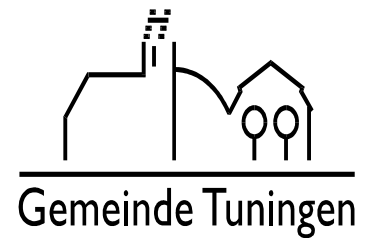
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2024-000082

öffentlich

Az.: 621.41

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 19.09.2024

TOP: 6

Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Kalkhof II,“; Durchführung einer Vorabwägung der wichtigsten Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) B

Gäste: Herr Rainer Christ, BIT Ingenieure Villingen

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. 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, 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 der Flächennutzungsplan 2009 im Parallelverfahren punktuell geändert. Dieses ist seitens der Verwaltungsgemeinschaft Villingen-Schwenningen mit dem Aufstellungsbeschluss am 25.10.2022 gestartet worden. Der Feststellungsbeschluss wurde bereits am 22.02.2024 vom Gemeinsamen Ausschuss der Verwaltungsgemeinschaft gefasst. Derzeit liegt die Planung zur Genehmigung beim Regierungspräsidium Freiburg.

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).

Der Gemeinderat hat in öffentlicher Sitzung am 15.02.2024 den Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 (1) BauGB gefasst und gleichzeitig die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB beschlossen. Beide Beteiligungen wurden jeweils im Zeitraum 18.03. – 21.04.2024 durchgeführt.

Zwischenzeitlich sind die Stellungnahmen eingegangen (nur von behördlicher Seite) und werden derzeit für eine Diskussion im Gemeinderat vorbereitet. Die Bebauungsplanunterlagen werden dann auf Basis der vorgenommenen Abwägungsentscheidung fortgeschrieben und anschließend öffentlich ausgelegt. Da sich einige Stellungnahmen inhaltlich auf die Bebauungsplanunterlagen und v.a. auch auf den Umweltbericht samt der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung auswirken werden, ist es sinnvoll für diese eine Vorabwägung vorzunehmen. Auf Basis der getroffenen Entscheidungen können anschließend die Unterlagen fertig erstellt werden, so dass der Gemeinderat in einer der nächsten Sitzungen den Bebauungsplan zur öffentlichen Auslegung beschließen kann.

Zu folgenden, wichtigsten Stellungnahmen der diversen Behörden sollten Grundsatzentscheidungen getroffen werden:

- 1. Dachbegrünung:** In den Unterlagen der frühzeitigen Beteiligung war eine Dachbegrünung verpflichtend festgesetzt. Dadurch können ca. 120.000 Ökopunkte (ÖP) generiert werden. Für die Umsetzung einer zugehörigen Ökopunktmaßnahme entstehen dabei Kosten in Höhe von mindestens 120.000 €. Ein Verzicht der Dachbegrünung würde den Bauplatzpreis um mind. 8 €/m² verteuern. Darüber hinaus entstehen durch begrünte Dächer erhebliche wasserwirtschaftliche Vorteile (Stichwort „Schwammstadt“ mit der Pflicht zur klimaangepassten Stadtplanung) und deutliche Verbesserungen für das Kleinklima.
⇒ Festsetzung einer Dachbegrünungspflicht
- 2. Starkregen:** Aus nördlicher Richtung kann dem Gebiet aufgrund der topographischen Verhältnisse Oberflächenwasser im Starkregenfall zufließen. Diese könnte durch einen Abfanggraben in der privaten Grünfläche gefasst und der Vorflut zugeleitet werden.
⇒ Festsetzung einer Entwässerungsmulde
- 3. HQ 100:** Ein kleine Teilfläche des Plangebiets liegt im Bereich des hundertjährlichen Hochwassers (HQ 100). Die Ausweisung von neuen Baugebieten in diesen Überschwemmungsflächen ist § 78 Abs. 1 Nr. 1 WHG grundsätzlich untersagt. Andernfalls ist eine ausnahmsweise Zulassung samt Volumenausgleich zu beantragen.
⇒ Einreichung von entsprechenden Antragsunterlagen.
- 4. Bodenschutz:** Grundsätzlich sollte die Bodenversiegelung gemäß § 1a Abs. 2

BauGB auf ein Minimum reduziert werden. Das LRA schlägt hier mehrere Maßnahmen zur Übernahme in die Festsetzungen vor. Darüber hinaus ist durch die Inanspruchnahme von mehr als 0,5 ha Grünland ein Bodenschutzkonzept zu erstellen.

⇒ Übernahme der Vorschläge in die textl. Festsetzungen, Beauftragung eines Bodenschutzkonzeptes.

5. Ökokonto:

Durch die Flächeninanspruchnahme entsteht ein Ausgleichsdefizit, welches nicht vollständig durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets kompensiert werden kann. Deswegen ist für das verbleibende Defizit eine planexterne Ökokontomaßnahme zu benennen.

⇒ Abstimmung einer planexternen Ökokontomaßnahme mit dem Umweltgutachter.

6. Anbauverbot:

Aufgrund der Nähe zur BAB 81 entsteht eine Anbauverbotszone von 40 m im Zuge der Auffahrt in Fahrtrichtung Singen. Diese wirkt sich auf das nordöstlichste Baugrundstück aus, für welches das Baufenster entsprechend zurückzunehmen ist.

⇒ Darstellung v.a. im zeichnerischen Teil.

7. Lärmschutz:

Bedingt durch den Abstand des geplanten Baugebietes zu der angrenzenden Autobahn sind Überschreitungen der Grenzwerte der 16. BImSchV für die betreffenden Flächen nicht auszuschließen. Im Zuge dessen ist ein Lärmschutzgutachten zu erstellen. Evtl. notwendige Maßnahmen sind in den Festsetzungskatalog zu übernehmen.

⇒ Beauftragung eines Lärmgutachtens (bereits erfolgt), Übernahme von Maßnahmen in die Festsetzungen

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat:

1. nimmt die wesentlichen Stellungnahmen seitens der Behörden und die beschriebenen Abwägungsvorschläge zur Kenntnis.
2. beauftragt die Verwaltung und die Planungsbüros mit der Fortschreibung der Bebauungsplanunterlagen samt Umweltbericht auf Basis von Punkt 1) und mit der Erstellung der Entwurfsunterlagen, auf Grundlage welcher die öffentliche Auslegung beschlossen werden kann.