

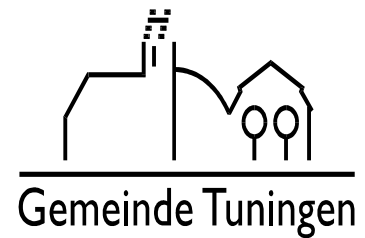
Gemeinderat

Drucksache Nr. GR-2024-000115

öffentlich

Az.: 621.41

Verantwortlich: Ralf Pahlow



Sitzung am: 21.11.2024

TOP: 8

Bebauungsplanverfahren Gewerbegebiet „Kalkhof II,,

- Beratung und Beschlussfassung über die eingegangenen Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB

- Entwurfsfeststellung und Beschluss der öffentlichen Auslegung

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.

Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung:

Sämtliche von Seiten der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und aus der Bürgerschaft eingegangenen Stellungnahmen wurden soweit möglich und erforderlich in den fortgeschriebenen Planunterlagen berücksichtigt. Die Stellungnahmen sind in der beiliegenden „Abwägungsvorlage“ dokumentiert (**Anlage 7**) und zur Beschlussfassung mit den jeweiligen Beschlussvorschlägen aufbereitet.

Durch die eingegangenen Stellungnahmen ergaben sich folgende Hauptänderungspunkte an den zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans oder der Örtlichen Bauvorschriften:

- Ergänzung der Planzeichnung und der textlichen Festsetzungen um die Belange des Lärmschutzes
- Ergänzung der Planzeichnung um die Anbaubeschränkungen durch die benachbarte BAB 81
- Anpassung und Überarbeitung des Umweltberichts mit Anpassung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und Zuordnung einer Ökokontomaßnahme
- Entfall einer verpflichtenden Dachbegrünung mit freibleibender Dachneigung
Ergänzung/Änderung der Bebauungsplanhinweise um das Kapitel „Geotechnik“ und „Bodenschutz“
-

Weitere Vorgehensweise:

Nach Zustimmung des Gemeinderates zum Entwurf des Bebauungsplans mit Örtlichen Bauvorschriften sowie Beschlussfassung über die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange, wird die Verwaltung nach der ortsüblichen Bekanntmachung die öffentliche Auslegung mit den Anlagen 1 bis 8 gemäß § 3 Abs. 2 sowie § 4 Abs. 2 BauGB durchführen.

Die Abgrenzung des Entwurfs des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Kalkhof II“ kann folgender Planskizze entnommen werden.



Lageplan vom 21.11.2024

Schalltechnische Untersuchung Anlagen:

1. Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kalkhof II“– zeichnerischer Teil
2. Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kalkhof II“– Satzungstext
3. Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kalkhof II“– textliche Festsetzungen
4. Bebauungsplan Gewerbegebiet „Kalkhof II“– Begründung
5. Umweltbericht
6. Schalltechnische Untersuchung
7. Abwägungssynopse

Beschlussvorschlag:

1. Über die im Zuge der frühzeitigen Benachrichtigung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB und über die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wird entsprechend Anlage 7 entschieden.
2. Der Entwurf des Bebauungsplans Gewerbegebiet „Kalkhof II“ und die Örtlichen Bauvorschriften vom 21.11.2024 werden festgestellt.
3. Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB und die Benachrichtigung der

Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB wird beschlossen.