



Öffentliche Bekanntmachung

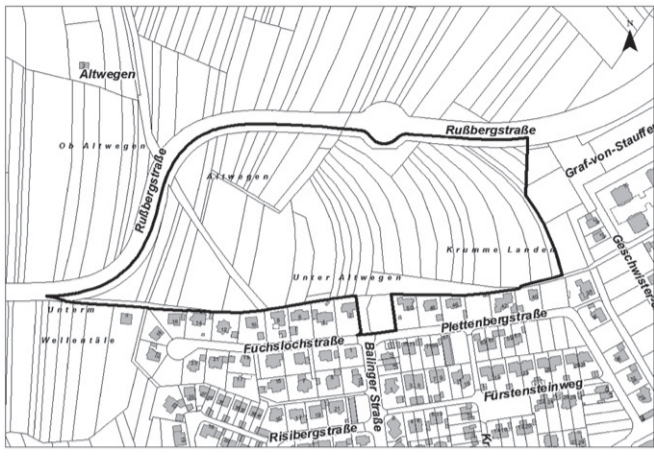
Bebauungsplan „Nordstadt, Teilbereich Thiergarten-West“ mit örtlichen Bauvorschriften

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs nach § 3 (2) BauGB

Der Gemeinderat der Stadt Tuttlingen hat am 19.11.2018 in öffentlicher Sitzung den Entwurf des Bebauungsplans „Nordstadt, Teilbereich Thiergarten-West“ mit den zugehörigen örtlichen Bauvorschriften gebilligt und beschlossen, die Offenlage gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) durchzuführen.

Das ca. 6,62 ha große Plangebiet befindet sich am nördlichen Bebauungsrand der Stadt Tuttlingen. Der Geltungsbereich wird im Norden und Westen durch die Rußbergstraße und die freie Landschaft begrenzt. Im Osten schließen die Neubebauungen des kürzlich realisierten Baugebiets „Urbanes Wohnen“ an. Den südlichen Rand bilden bestehende Wohnbebauungen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Planausschnitt:



Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Tuttlingen ist mit über 23.000 Arbeitsplätzen und zahlreichen Sport-, Kultur-, Freizeit- und Bildungsangeboten ein attraktiver Wohnstandort. Um der Abwanderung wohnungssuchender Einwohner entgegenzuwirken und um neue Bürger und Pendler vor Ort ansiedeln zu können, müssen dringend neue Wohnbauflächen bereitgestellt werden. Entsprechend dem Gemeinderatsbeschluss vom 07.03.2016, sollen in Tuttlingen die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Stadt bis ins Jahr 2030 auf 40.000 Einwohner anwachsen kann. Hierzu müssen die Innenentwicklungsflächen aktiviert und die Flächenreserven im Flächennutzungsplan entwickelt werden.

Der erste Bauabschnitt im Bereich Nordstadt Teilbereich „Urbanes Wohnen“ ist weitestgehend aufgesiedelt. Dennoch setzt sich die hohe Nachfrage nach neuem Wohnbauland ungebrochen fort. Daher sollen nun zügig die Bauabschnitte II und III, die sich westlich anschließen und bis zur Rußbergstraße ausdehnen, in einem Zuge als Bebauungsplan „Nordstadt, Teilbereich Thiergarten-West“ entwickelt werden. Aufgrund des Mangels an Kinderbetreuungsplätzen in der Nordstadt ist außerdem der Bau einer Kindertagesstätte geplant. Der Bebauungsplan kann aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans entwickelt werden.

Verfahren

Die Offenlage umfasst den Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften, die Begründung, den Umweltbericht, die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung, die Natura2000-Vorprüfung, das hydrogeologische Gutachten, die Verkehrsuntersuchung sowie die schalltechnische Untersuchung. Sie findet in Form einer Planaufgabe

vom 10. Dezember 2018 bis einschließlich 18. Januar 2019

im Rathaus Tuttlingen, Rathausstraße 1 (Fachbereich Planung und Bauservice in den Schaukästen bzw. auf Stellwänden bei den Zimmern 117 und 118 im 1. OG) während der üblichen Dienststunden statt. Dabei wird Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung der Planung gegeben. Zusätzlich können weitere Termine zur Einsicht vereinbart werden. Außerdem ist der vollständige Bebauungsplanentwurf im Internet auf der Homepage der Stadt Tuttlingen unter www.tuttlingen.de → Wirtschaft & Bauen → Bauen & Wohnen → Ausliegende Bebauungspläne/Flächennutzungsplan eingestellt und kann jederzeit abgerufen werden.

Bestandteil der ausgelegten Unterlagen sind insbesondere die folgenden nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen umweltbezogenen Stellungnahmen:

- Landratsamt Tuttlingen, Wasserwirtschaftsamt vom 11.05.2018 zu Lage im Wasserschutzgebiet, Wasserversorgung Tuttlingen, vertiefter Untersuchungsbedarf, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Boden, Vermeidung und Minimierung Bodeneingriffe.
- Landratsamt Tuttlingen, Naturschutzbehörde vom 15.05.2018 zu Naturpark, FFH-Gebiet, weitest möglichem Erhalt Streuobstbestand, Artenschutz-Maßnahmenkonzept, ausstehenden Untersuchungsergebnissen Totholzkäfer, Schmetterlinge und Heuschrecken, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz Biotoptypen, externen Kompensationsmaßnahmen, Maßnahmenabsicherung und Monitoring.
- Landratsamt Tuttlingen, Gesundheitsamt vom 11.05.2018 zur Lage im Wasserschutzgebiet, Trinkwasserverordnung
- Landratsamt Tuttlingen, Landwirtschaftsamt vom 15.05.2018 zum Verlust landwirtschaftlicher Flächen durch Baugebiet und zur Vermeidung weiterer Verluste durch Kompensationsmaßnahmen
- Regierungspräsidium Freiburg – Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau vom 07.05.2018 zu geologischen Verhältnissen im Gebiet, Hinweisen zur Versickerung, Lage im Wasserschutzgebiet.
- Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung Wirtschaft, Raumordnung, Bau-, Denkmal- und Gesundheitswesen vom 09.04.2018 zu Lage im Wasserschutzgebiet, möglichen Lärm- oder Schadstoffbeeinträchtigungen
- Landesnaturschutzverband BW vom 11.05.2018 zu Verlust Streuobstbestände, hohem Ausgleichsbedarf, fehlenden planexternen Maßnahmen, Artenschutz-Maßnahmenkonzept, Gestaltung unbebauter Grundstücksflächen, Solarenergiegewinnung
- Private Stellungnahme von Bürger 4 vom 27.04.2018 zu erhaltenswertem Baumbestand entlang der alten Rußbergstraße
- Private Stellungnahme von Bürger 5.1 vom 09.05.2018 zu Verkehrs-/Lärmbelastung an der Balinger Straße

Folgende Arten umweltbezogener Informationen sind verfügbar und liegen den Offenlageunterlagen bei:

- Umweltbericht (Stand 22.10.2018, Faktorgrün, Rottweil)
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (Stand 22.10.2018, Faktorgrün, Rottweil)
- Natura2000-Vorprüfung (Stand 20.03.2018, Faktorgrün, Rottweil)
- Hydrogeologisches Gutachten (Stand 03.08.2018, Sachverständigenbüro für Boden- und Grundwasserschutz Dr. Björn Bahrig, Allensbach)
- Verkehrsuntersuchung (Stand August 2018, Fichtner W&T, Freiburg)
- Schalltechnische Untersuchung (Stand 22.08.2018, Heine + Jud, Stuttgart)

Im Umweltbericht werden folgende Auswirkungen auf die verschiedenen Schutzgüter beschrieben:

- Fläche: Angaben zum Umfang bisheriger und geplanter Flächennutzungsarten und Bewertung der Bebauungsdichte.
- Tiere, Pflanzen/Biotoptypen: mittlere bis teilweise hohe Beeinträchtigungen durch Verlust von Fettwiesen und Streuobstbeständen, Betroffenheit geschützter Fledermaus- und Vogelarten, Erfassungsergebnisse zu weiteren Artengruppen, Erhalt von Bäumen eingeschränkt möglich, Darstellung der grünordnerischen Maßnahmen, artenschutzrechtliche Prüfung mit Vermeidungs- und vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Ökopunkten unter Einbeziehung externer Kompensationsmaßnahmen auf Gemarkung Hausen (Gmd. Beuron).
- Boden: Informationen über vorherrschenden Bodentyp, Bewertung der Bodenfunktionen und bau- und anlagebedingten Eingriffe, Eingriffs-/Ausgleichsbilanz in Ökopunkten unter Anrechnung von Dachbegrünung und bereits erfolgter Altlastenerkundungen in Tuttlingen.
- Wasser: Informationen zur Hydrogeologie, Keine Beeinträchtigung des Wasserschutzgebiets mit Maßnahmen zum Grundwasserschutz, Entwässerung in zentrales Retentionsbecken im BA I, Abflussminimierung durch Festsetzung Dachbegrünung, keine Eingriffe in Oberflächengewässer.
- Klima/Luft: Informationen über das Lokalklima, geringe Auswirkungen durch Bebauung, Minimierung durch Festsetzung Dachbegrünung.
- Landschaftsbild/Erholung: mittlere Bedeutung des Gebiets für Naherholung mit vorhandener Wegeerschließung, Verlust von ortsrandprägendem Streuobstbestand, teilweiser Erhalt, grünordnerisches Konzept mit Eingrünungsmaßnahmen.
- Mensch: Bewertung des Gebietes unter Berücksichtigung bestehender Vorbelastungen (Lärm-, Schadstoff- und Geruchsimmissionen von Straßen, landwirtschaftlichen Flächen, Tierhaltungsbetrieb); insgesamt unerhebliche Beeinträchtigungen unter Berücksichtigung von Lärmschutzmaßnahmen.
- Kultur- und Sachgüter: Keine Hinweise auf Kultur- und Sachgüter im Plangebiet.
- Geschützte Bereiche: Keine Beeinträchtigung von FFH-Gebiet und Wasserschutzgebiet.
- Abwasser und Abfall: Anschluss des Gebietes an das örtliche Wasserversorgungs- und Abwassernetz sowie die Abfallbeseitigung.
- Erneuerbare Energien und effiziente Energienutzung: Nutzung des guten bis sehr guten Solarpotentials auf den Dachflächen zugelassen, Anschluss an Fernwärme- und Gasnetz geplant.
- Störfallbetrachtung: Keine Hinweise auf zu berücksichtigende Störfallrisiken.
- Kumulation: Im Falle weiterer Erschließung Bauabschnitte IV bis VI ist Kumulation zu beachten.
- Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung: Unter Berücksichtigung verschiedener interner und externer, teilweise schutzgutübergreifender Kompensationsmaßnahmen ausgeglichene Bilanz

Während der Auslegungsfrist können zu diesem Bebauungsplanentwurf und dem Entwurf über die örtlichen Bauvorschriften – schriftlich oder mündlich zur Niederschrift – Stellungnahmen bei der Stadt Tuttlingen vorgebracht werden. Da das Ergebnis der Behandlung der Stellungnahmen mitgeteilt wird, ist die Angabe der Anschrift des Verfassers zweckmäßig.

Es wird darauf hingewiesen, dass nicht während der Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.

Tuttlingen, den 27.11.2018

Michael Beck
Oberbürgermeister