

STADT BAD LIEBENZELL
BEBAUUNGSPLAN
„MÄDLE“

BEGRÜNDUNG

ENTWURF - STAND: 09.10.2023

INHALTSVERZEICHNIS

1.	ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG	3
1.1	Anlass.....	3
1.2	Lage und räumlicher Geltungsbereich.....	3
1.3	Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld.....	3
2.	Einordnung in die übergeordnete Planung.....	3
2.1	Regionalplan Nordschwarzwald	3
2.2	Flächennutzungsplan	4
2.3	Verbindliche Bauleitplanung	5
2.4	Aufstellungsverfahren.....	5
2.4.1	Verfahrenswahl	5
2.4.2	Verfahrensdurchführung.....	Fehler! Textmarke nicht definiert.
3.	Städtebauliches Konzept.....	6
4.	Planungsstatistik.....	7
5.	Fachtechnische Abstimmungen	8
5.1	Artenschutz	8
5.2	Verkehr	8
5.3	Schallschutz	9

1. ERFORDERNIS DER PLANAUFSTELLUNG

1.1 Anlass

Die BPD Immobilienentwicklung hat die Grundstücke an der Luisen- und Theodor-Heuss-Straße im Ortsteil Unterhaugstett erworben. Die dort ansässigen Firmen „Teleflex Medical Service“ und „KÖMPF Onlineshops“ verlagern Ihre Produktion bzw. geben den Standort auf. Damit ergibt sich die Möglichkeit in enger Abstimmung zwischen Stadt und Eigentümer einer städtebaulichen Neuordnung und Schaffung von Wohnraum auf ehemaligen Gewerbeflächen sowie einer städtebaulichen Aufwertung des Ortsteils. Es ist geplant, den ehemaligen Gewerbestandort als Wohngebiet zu entwickeln. Dazu wurde ein städtebauliches Konzept entwickelt und mit der Stadtverwaltung abgestimmt.

Ziel ist die Entwicklung eines städtebaulichen Konzepts für die Neuordnung des Plangebiets als qualitätsvolles neues Wohnquartier mit einer dem Umfeld angemessenen Dichte, welches sich in die Struktur der umgebenden Wohnbebauung sowie der nördlich angrenzenden, bestehenden Gewerbebetriebe einfügt. Die neue Planung soll Grundlage für die Schaffung von Planungsrecht für die Entwicklung eines Wohngebietes durch die Stadt Bad Liebenzell werden. Auf dessen Basis soll nun Planungsrecht für das Vorhaben geschaffen werden.

Für das Plangebiet besteht bereits der Bebauungsplan „Gewerbegebiet Mädle“ (in Kraft getreten am 26.01.1996), welcher jedoch größtenteils Gewerbegebiet festsetzt.

Das Planerfordernis für die Stadt ergibt sich somit aus § 1 Abs. 3 BauGB, da die städtebauliche Entwicklung im öffentlichen Interesse ist. Der Bebauungsplan trägt darüber hinaus insbesondere den Belangen des § 1 Abs. 6 Nr. 2, Nr. 4 und Nr. 7a BauGB Rechnung, indem die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung berücksichtigt werden sowie vorhandene Ortsteile erneuert und umgebaut werden. Dadurch wird zudem sparsam mit Grund und Boden umgegangen, da bereits bebauter Gelände einer neuen Nutzung zugeführt wird.

Das Plangebiet stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Das Bebauungsplanverfahren kann daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.

1.2 Lage und räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ca. 3,6 ha groß und umfasst die Teilflächen der Grundstücke 388/9, 389/2, 402/1, 402/4, 402/5, 403, 403/1, 403/2, und 404/1 auf der Gemarkung Unterhaugstett.

Die angrenzenden Nachbargrundstücke sind: 441, 401, 400, 399/2, 399/1, 398, 397, 388/7, 388/8, 388/12, 654 (Luisenstraße), 653 (Theodor-Heuss-Straße).

1.3 Städtebauliche Prägung des Geltungsbereichs und dessen Umfeld

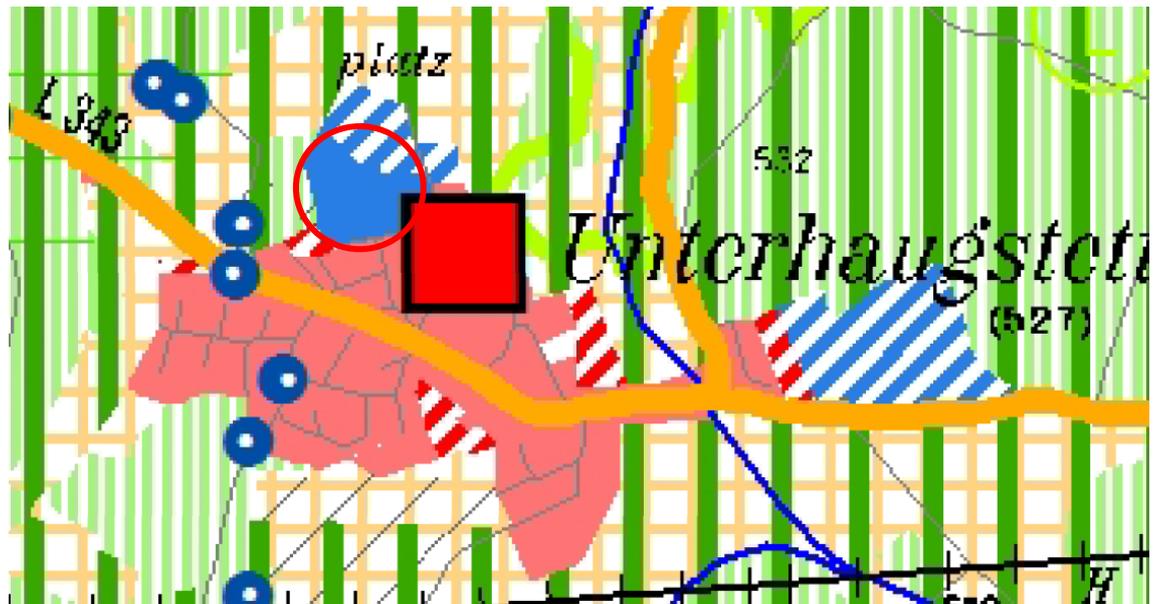
Der Geltungsbereich ist maßgeblich von den bestehenden großflächigen Gewerbegebäuden geprägt. Neben einigen Lager- und Parkplätzen ist zentral im Plangebiet ein Baumbestand vorhanden. Das Umfeld ist östlich und südlich primär von kleinteiliger Wohnbebauung mit Einzel- und Doppelhäusern charakterisiert. Westlich angrenzend befindet sich eine Waldfläche. Im Norden grenzt das Plangebiet zunächst an Wiesenflächen mit vereinzelt gewerblich genutzten Gebäuden an. Weiter nördlich befindet sich ein Golfplatz.

2. EINORDNUNG IN DIE ÜBERGEORDNETE PLANUNG

2.1 Regionalplan Nordschwarzwald

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB besteht eine Anpassungspflicht der kommunalen Bauleitplanung an die Ziele der Raumordnung; die Grundsätze der Raumordnung sind sodann in der gemeindlichen Abwägung im Sinne des § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Die allgemeinen Ziele der Raumordnung werden in dem mit seiner Veröffentlichung im Staatsanzeiger am 21.03.2005 gültigen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 festgelegt.

Bad Liebenzell wird im Regionalplan als Kleinzentrum mit unterzentraler Bedeutung ausgewiesen. Der Ortsteil Unterhaugstett wird als Siedlungsbereich aufgeführt und liegt an der regional bedeutsamen L343.



Auszug aus dem gültigen Regionalplan Nordschwarzwald 2015, Quelle: Region Nordschwarzwald Regionalverband

Das Plangebiet ist im gültigen Regionalplan Nordschwarzwald 2015 als „Gewerbe/Industrie, Bestand“ nachrichtlich dargestellt. Diese Darstellung im Regionalplan steht einer wohnbaulichen Entwicklung nicht entgegen, eine Änderung des derzeit gültigen Regionalplan ist nicht notwendig. In der Fortschreibung des Regionalplans kann das Gebiet dann als Siedlungsfläche und nicht mehr als Bestandsfläche für Gewerbe nachrichtlich dargestellt werden.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Planbereich ist im rechtswirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2006 der Verwaltungsgemeinschaft Bad Liebenzell und Unterreichenbach größtenteils als gewerbliche Baufläche (Bestand) und zu einem Teil im Bereich an der Luisenstraße als gemischte Baufläche (Bestand) dargestellt.

Das geplante Vorhaben sieht die Realisierung eines Wohngebietes vor. Da diese Nutzung gemäß § 8 BauNVO im Gewerbegebiet nicht zulässig ist, gilt die vorliegende Bauleitplanung aus Sicht der Plangeberin gemäß § 8 Abs. 2 BauGB nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan wird im Rahmen der Berichtigung gem. § 13a (2) BauGB angepasst.

- Gründe, die gemäß § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB einer Anwendung des Verfahrens entgegenstehen, ergeben sich nicht. Gemäß Satz 4 ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Dies ist nicht der Fall.
- Es ergeben sich ebenfalls keine Ausschlussgründe für das beschleunigte Verfahren aufgrund § 13a Abs. 1 Satz 5 BauGB. Die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (Natura-2000-Gebiete) werden durch die Bebauungsplanaufstellung nicht beeinträchtigt und es bestehen keine Planungen, bei denen die Auswirkungen schwerer Unfälle nach § 50 Satz 1 Bundesimmissionsschutzgesetz zu beachten sind.

Aufgrund der Anwendung des § 13a BauGB wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a sowie von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist ebenfalls nicht erforderlich.

Die Pflicht zur Erstellung eines Umweltberichts besteht nicht. Relevante umweltbezogene Belange sind jedoch weiterhin – wie vorliegend vorgesehen – zu ermitteln, zu bewerten und mit dem ihnen zukommenden Gewicht in die städtebauliche Gesamtabwägung einzustellen.

Ein Ausgleich des mit der Bebauungsplanaufstellung vorbereiteten Eingriffs in die Natur ist gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gesetzlich nicht erforderlich.

Artenschutzrechtliche Belange sind unabhängig von der Verfahrensart zu prüfen und zu beachten.

3. STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Planung umfasst die Realisierung eines neuen Wohngebietes auf den ehemals von den Firmen „KÖMPF Onlineshops“ und „Teleflex Medical Services“ gewerblich genutzten Flächen.

Das aktuell vorliegende städtebauliche Konzept soll Grundlage für das Bebauungsplanverfahren darstellen. Das Konzept stellt eine Momentaufnahme dar und wird in den folgenden Planungsphasen weiter detailliert und den städtebaulichen Gegebenheiten wie etwa Verkehr, angrenzende Gewerbenutzung und Schallschutz angepasst.

Das vorliegende Konzept orientiert sich an der bestehenden Bebauung, Kubatur und Dichte entlang der Luisenstraße und Theodor-Heuss-Straße. Damit sich das neue Wohngebiet gut in den Bestand einpasst, sind daher hauptsächlich Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser geplant. Entsprechend der Bestandsbebauung sind diese Gebäude mit maximal zwei Vollgeschossen plus zurückgesetztem Dachgeschoss vorgesehen. Um ein vielfältiges Wohnangebot zu schaffen und verschiedene Käuferschichten anzusprechen, wird bei den Grundstücksgrößen auf ein breites Spektrum geachtet. Diese sollen von etwa 200 qm Reihenhausegrundstücken bis hin zu 800 qm Einzelhausgrundstücken reichen. Durch den einzuhaltenden Waldabstand ergibt sich am westlichen Gebietsrand ein 30 m tiefer, nicht bebaubarer Grundstücksstreifen. Durch diesen Abstand ergeben sich in diesem Bereich sehr große, jedoch durch den direkten Anschluss an die Waldfläche auch sehr hochwertige Grundstücke, für die eine Einzelhausbebauung vorgesehen wird.

An der Luisenstraße wird das Bestandsgebäude Hausnummer 8 in das Konzept integriert und soll ebenfalls zu Wohnnutzung umgebaut werden. Um das Wohnangebot noch breiter aufzustellen, sind im Norden des Plangebiets vier kleinere Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Diese sind mit drei Vollgeschossen plus Dachgeschoss geplant. In diesem zurückgesetzten und vom Wohnbestand am weitesten entfernten Bereich kann der Geschossbau behutsam eingesetzt werden, ohne städtebaulich zu stören. Sollten sich immissionsrechtliche Auswirkungen auf das Plangebiet herausstellen kann der Geschossbau auch weiter entlang des nördlichen Randes des Plangebiets entwickelt werden, um einen Schallschutz für das Wohngebiet zu bieten. Die Parkierung soll hier über eine gemeinsame Tiefgarage erfolgen. Der Waldabstandsstreifen in diesem Bereich kann genutzt werden, um für die Bewohner eine begrünte Naherholungsfläche mit Spielplatz zu schaffen und das Gebiet fußläufig in die umgebenden Freiflächen zu vernetzen.

Die Erschließung erfolgt über die Theodor-Heuss-Straße wobei eine bestehende Kreuzung als Knotenpunkt aufgenommen wird. Die innere Erschließung erfolgt über eine einzelne Hauptachse, die zunächst in Ost-West-Richtung verläuft und am Westrand des Gebiets nach Norden abknickt. Die Haupteerschließung ist aktuell mit einer Breite von 5,5 m plus 2,0 m einseitigem Gehweg vorgesehen. Durch die Tiefe des Plangrundstücks wird

zur weiteren inneren Erschließung zusätzlich ein Bügel für den Ringschluss und eine kurze Stichstraße benötigt. Diese sollen als gemischte Verkehrsfläche ausgebildet werden. Der von Süden kommende Hofäckerweg wird in der Planung aufgenommen und in das neue Gebiet geführt. Es ergibt sich so eine möglichst sparsame Erschließung, durch die das Gebiet dennoch einfach auch für Fußgänger und Radfahrer zugänglich ist. Im Einmündungsbereich der Theodor-Heuss-Straße sowie im nördlichen Bereich des Bügels sind öffentliche Stellplätze angeordnet, um Parkplätze für Besucher zur Verfügung zu stellen. Zentral gelegen weitet sich die Erschließungsstraße zu einem kleinen Platzbereich auf, der in eine öffentliche Grünfläche übergeht. Hier kann an den bestehenden Eichen ein öffentlicher Spielplatz und eine Aufenthaltsfläche für die Quartiersbewohner entstehen.



Entwicklungskonzept Luisenstraße 8 und 12, Stand 11.04.2022

4. PLANUNGSSTATISTIK

Gesamtfläche 3,6 ha

Davon:

Erschließung 3709 qm 10%

Öffentliche Grünfläche 660 qm 2%

Waldabstandsfläche 6415 qm 18%

Wohnbaufläche 25330 qm 70%

5. FACHTECHNISCHE ABSTIMMUNGEN

Vorbereitend für das Bebauungsplanverfahren erfolgten bereits erste Abstimmungen mit Fachgutachtern und erste Untersuchungen des Plangebiets.

5.1 Artenschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurden im Zeitraum März bis September 2023 artenschutzrechtliche Erfassungen zur Erarbeitung eines Fachgutachtens zur speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung durchgeführt. Im Untersuchungsgebiet konnten Nistplätze und Reviere verschiedener Vogelarten sowie temporär genutzte Tagesquartiere von Fledermäusen nachgewiesen werden. Wochenstuben und Winterquartiere von Fledermäusen können ausgeschlossen werden. Ein Vorkommen von Reptilien, Amphibien und Totholzkäfer wurde bei den Begehungen nicht festgestellt. Das Artenschutzgutachten ist derzeit in Bearbeitung. Die Ergebnisse werden im weiteren Verfahren ergänzt.

5.2 Verkehr

Um den beteiligten Behörden sowie der Öffentlichkeit die Verkehrssituation für den Planungsfall zu erläutern sowie Planungssicherheit zur Leistungsfähigkeit der Verkehrswege zu erhalten, wird ein Gutachten zum Verkehrsaufkommen erstellt.

Es soll das Verkehrsaufkommen im Bestand und im Planfall betrachtet werden. Dabei sollen Aussagen zur Leistungsfähigkeit (überschlägliche Leistungsfähigkeitsüberprüfung nach dem HBS) der dargestellten Knotenpunkte Luisenstr. / Theodor Heuss Str. sowie Stuttgarter Str. / Theodor Heuss Str. und zum künftigen Verkehrsaufkommen im umgebenden Straßennetz getroffen werden. Die Erhebung erfolgt dabei über 24 Stunden, um die Datengrundlage für ein Schallgutachten zu liefern. Das neu induzierte Verkehrsaufkommen des Bauvorhabens wird mit Angaben von Wohneinheiten, Anzahl Bewohner, Anzahl Kinder in der Kita ermittelt und auf unterschiedliche Tageszeiten umgelegt. Anhand der Relationen im Bestand wird die räumliche Verteilung des neu induzierten Verkehrsaufkommens plausibel abgeschätzt. Die Leistungsfähigkeit der Knotenpunkte für den Bestand und den Planfall (mit Bebauung) wird überschläglich für beide verkehrlichen Spitzenstunden überprüft und bewertet.



Lage des Bauvorhabens mit Zählkonzept, Quelle: BrennerPlan GmbH

5.3 Schallschutz

Um den Grad der Schallemissionen, der auf das geplante Wohngebiet einwirken und von diesem ausgehen wird, zu beurteilen wird ein Schallgutachten erstellt. Die vorherrschenden und sich auf die Gestaltung der Planung auswirkenden schalltechnischen Belange wurde bereits mit dem ausführenden Gutachter besprochen.

Für das Bebauungsplanverfahren müssen nun alle Wechselwirkungen möglichen Lärms betrachtet werden.

Betrachtet wird dabei Freizeitlärm vom bestehenden Bolzplatz und Spielplatz im Südwesten sowie dem Golfplatz im Norden, möglicher entstehender Verkehrslärm sowie mögliche Einwirkungen vom nördlich verbleibenden restlichen Gewerbegebiet. Da der bestehende Bebauungsplan in diesem Bereich Gewerbegebiet festsetzt und von der Neuplanung nicht vollständig überplant wird, müssen die verbleibenden Nutzungen sowie die bestehenden Nutzungsgenehmigungen untersucht werden.

Abhängig vom Ergebnis der Prüfung sollen dann Lösungsansätze wie Schallschutzmaßnahmen, passiver Schallschutz, Lärmschutzbebauung mit Laubengängen /Grundrissorientierung aber auch Einbeziehung zusätzlicher Flächen oder Ausweisung anderer Nutzungsarten (Mischgebiet) erarbeitet werden.

Ebenso wird geprüft, ob vom „Neubaugebiet“ Einwirkungen auf den angrenzenden Bestand zu erwarten sind