



BAULEITPLANUNG

Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ - strategische städtebauliche Konzeption

AUFTRAGGEBERIN Stadt Bad Schussenried

AUFTRAGNEHMERIN citiplan GmbH

STAND 10.04.2024

Raum für Menschen
citiplan

citiplan GmbH - Stadtplanung und Projektentwicklung
Wörthstraße 93 · 72793 Pfullingen
Telefon +49 7121 926692 · Fax +49 7121 926633
info@citiplan.de · www.citiplan.de

Sennhof-Ost, Bad Schussenried



Vorliegende Investorenplanung von Kompaktwohnhäusern

Mischgebiet mit Hofstrukturen zwischen bestehenden Gewerbebetrieben und der Einfamilienhausstruktur - Diverse Wohnformen wie Mehrgenerationenwohnen und Seniorenwohnen denkbar. Kombination mit Gewerbe, insbesondere in den Erdgeschosszonen, möglich.

Allgemeines Wohngebiet mit kompakten Einfamilienhaus-, Doppelhausstrukturen sowie Mehrfamilienhäusern, die Raum für diverse Wohnformen bieten.

„Quartiers-Plätzle“ mit angrenzender Mischnutzung

Bestand erhalten - Erschließung und Baustruktur ermöglichen eine spätere Integration

Verdichtete Wohnformen und kompakte Mischnutzung

Stadteingang und bauliche Landmarke - Gewerbe und ergänzende Nutzungen mit Frequenz bringender Wirkung an Besuchern / Kunden

Projekt
Bebauungsplan
„Sennhof-Ost“

Planinhalt
Strategische städtebauliche
Konzeption

Auftraggeber
Stadt Bad Schussenried

Datum
13.03.2024



Vom stb. Rahmenplan zur stb. Konzeption



Stb. Rahmenplan [Stand 04.02.2022]

Strategische stb. Konzeption (Stand 13.03.2024)

Sennhof-Ost, Bad Schussenried

Die Aufstellung des Bebauungsplans „Sennhof-Ost“ wurde am 16.12.2021 durch den Bad Schussenrieder Gemeinderat beschlossen. Am 28. April 2022 wurde die nördliche Erweiterung des Geltungsbereichs beschlossen, um eine Fläche mit perspektivischem Entwicklungspotenzial einzubinden, auf welcher aktuell eine Gärtnerei betrieben wird. Zur Sicherung der Bauleitplanung wurde zudem eine Satzung über ein besonderes Vorkaufsrecht nach § 35 BauGB erlassen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die folgenden Flurstücke: 71/5, 77/18, 81/4, 81/5, 551/1, 551/2, 551/3, 551/6, 551/17, 551/13, 551/14, 551/15, 551/18, 551/19, 551/20, 551/21, 551/22, 551/23, 552, 555/3, 558/1, 558/2, 558/3, 558/4, 558/5, 562/1, 563/1 und 563/2.

Rahmenbedingungen

Das ca. 19,9 ha große Plangebiet „Sennhof-Ost“ wurde im Zusammenhang mit dem städtebaulichen Rahmenplan der Stadt Bad Schussenried im Jahr 2022 als wichtige Potenzialfläche evaluiert, was durch verschiedene Faktoren begründet wird: „Sennhof-Ost“ liegt zwischen dem Siedlungskörper der Kernstadt im Norden, der Ortsumfahrung im Osten sowie der Aulendorfer Straße im Westen. Durch die Entwicklung dieser Fläche findet eine Arrondierung des Siedlungskörpers von Bad Schussenried statt. Dadurch ist die Fläche „Sennhof-Ost“ verkehrlich gut angeschlossen. Aufgrund der guten Erreichbarkeit haben sich bereits in der Vergangenheit verschiedene Nutzungen im Plangebiet angesiedelt und erzeugen eine Gemengelage. Neben einer Gärtnerei im Norden des Gebiets, dem Zentrum für Psychiatrie, einem Lebensmittelmarkt Lidl, einer Schreinerei sowie einem Bauservice ist zudem eine Wohnanlage vorzufinden. Die Nutzungen südlich des Lebensmittelmarktes Lidl wurden über den § 34 BauGB genehmigt und sollen in der Entwicklung „Sennhof-Ost“ planerisch mitgedacht werden. Weite Teile des Plangebiets „Sennhof-Ost“ sind hingegen unbebaut und sollen nun neu entwickelt werden. Mit dem Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ soll die rechtliche Grundlage geschaffen werden. Durch diese vorhandenen baulichen Rahmenbedingungen

verringert sich die tatsächliche Entwicklungsfläche auf 11,91 ha.

Durch die genannten Ziele stellt die Entwicklung „Sennhof-Ost“ eine nachhaltige Stadtentwicklung dar, welche sparsam mit Grund und Boden umgeht. Der Bebauungsplan stellt eine Umsetzungsmaßnahme aus dem städtebaulichen Rahmenplan Bad Schussenrieds dar.

Planungshistorie

Ein Anstoß für die Potenzialträchtigkeit dieser Fläche war der Ankauf weiter Teile des Plangebiets durch die Stadt Bad Schussenried. Diese Flächen wurden zuvor überwiegend landwirtschaftlich genutzt. Der zugehörige Landwirtschaftshof liegt weiterhin auf privatem Grund zentral im Plangebiet. Vertraglich wurde festgehalten, dass eine landwirtschaftliche Nutzung dort nicht mehr ausgeübt werden darf, um eine Entwicklung auch für Wohnnutzung zu ermöglichen.

Bereits im Kontext des gesamtstädtischen Rahmenplans wurden die bauliche Strukturierung sowie die Art der baulichen Nutzung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen und zukunftsfähigen Stadtentwicklung der Potenzialfläche „Sennhof-Ost“ festgelegt. Eine Aktivierung und Entwicklung der größtenteils im Eigentum der Stadt liegenden Fläche ist dementsprechend naheliegend, um nachhaltig Stadtentwicklung zu betreiben. Das Anstreben dieser vorrangigen Entwicklung wurde in einem Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ bereits im Dezember 2021 verdeutlicht.

Die bereits im Rahmenplan aufgeführten ersten Planungsgedanken wurden seit dem Frühjahr 2023 auf Basis von Grobgutachten für Artenschutz, Schall und Geologie angepasst (s. S. 17).

Aktuelle Planung und Flächenaufteilung

Das Plangebiet „Sennhof-Ost“ soll neben der Einbindung der bestehenden Nutzungen insbesondere Raum für Wohnnutzung sowie dazu verträgliche gewerbliche und soziale Nutzungen schaffen. Der

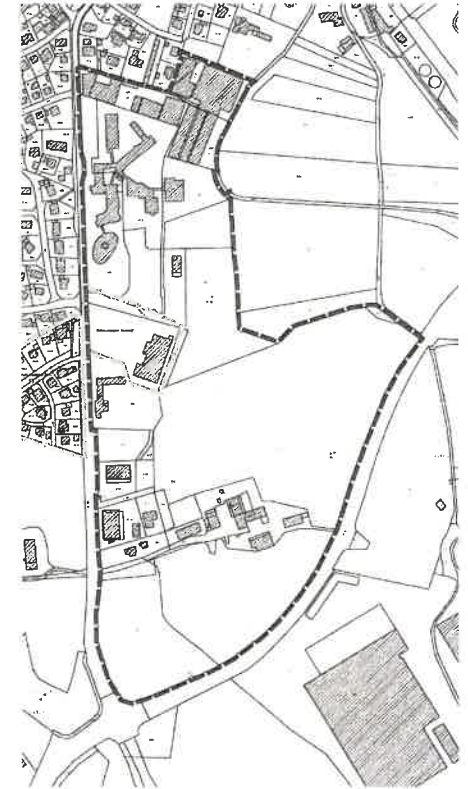
Großteil der neu zu entwickelnden Flächen wird entsprechend als Wohnbauflächen vorgesehen.

Eine Fläche für nichtstörendes Gewerbe und Bürogebäude wird im südlichen Bereich des Plangebiets, südlich des ehemaligen landwirtschaftlichen Hofes, vorgesehen. Diese Fläche ist besonders gut angeschlossen, da sich an ihrer südlichen Spitze die Aulendorfer Straße sowie die Ortsumfahrung kreuzen. Die dortige Verortung von nichtstörendem Gewerbe anstelle einer anderen Nutzung liegt durch Lärmemissionen dieser Straßen sowie der angrenzenden Firma Liebherr nahe. Nördlich des ehemaligen Landwirtschaftshofs, entlang der Aulendorfer Straße, wird das bestehende Gewerbe aufgegriffen und mit Flächen für eine Mischnutzung ergänzt. Die Mischgebiet- sowie die Gewerbeflächen schaffen durch ihre Lage einen geschützteren Bereich, welcher sich für eine Wohnnutzung eignet. Die auf Seite 6 eingefügte Grafik stellt die Verteilung der geplanten Wohn-, Misch- und Gewerbebauflächen im Gebiet „Sennhof-Ost“ dar.

Die Umgehungsstraße wird künftig zu einer Landesstraße. Durch das damit einhergehende Anbauverbot von 20 m entsteht eine Freifläche, welche einen räumlichen Puffer für künftigen Bebauung des Plangebiets bildet. Diese kann neben der Gebietsbegrünung auch für Regenwassermanagement verwendet werden. Aus diesen Gründen wird „Sennhof-Ost“ über die westlich gelegene Aulendorfer Straße erschlossen.

Übergeordnete Planungen

Da das Plangebiet im rechtskräftigen Flächenutzungsplan weitestgehend nicht als Baufläche, sondern als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen ist, wird im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt. Durch das bereits seit Jahren durchgeführte Flächenmanagement der Stadt Bad Schussenried sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan ausreichend „geplante Bauflächen“ festgelegt, welche in ihrer Verortung neu sortiert und dadurch als Kompensation für „Sennhof-Ost“ verwendet werden können. Neuausweisungen werden im FNP entsprechend nicht benötigt.








| | |
|------------|--------------------------------|
| Projekt | Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ |
| Planinhalt | Schwarzplan |
| Datum | 13.03.2024 |



Flächenaufteilung Sennhof-Ost



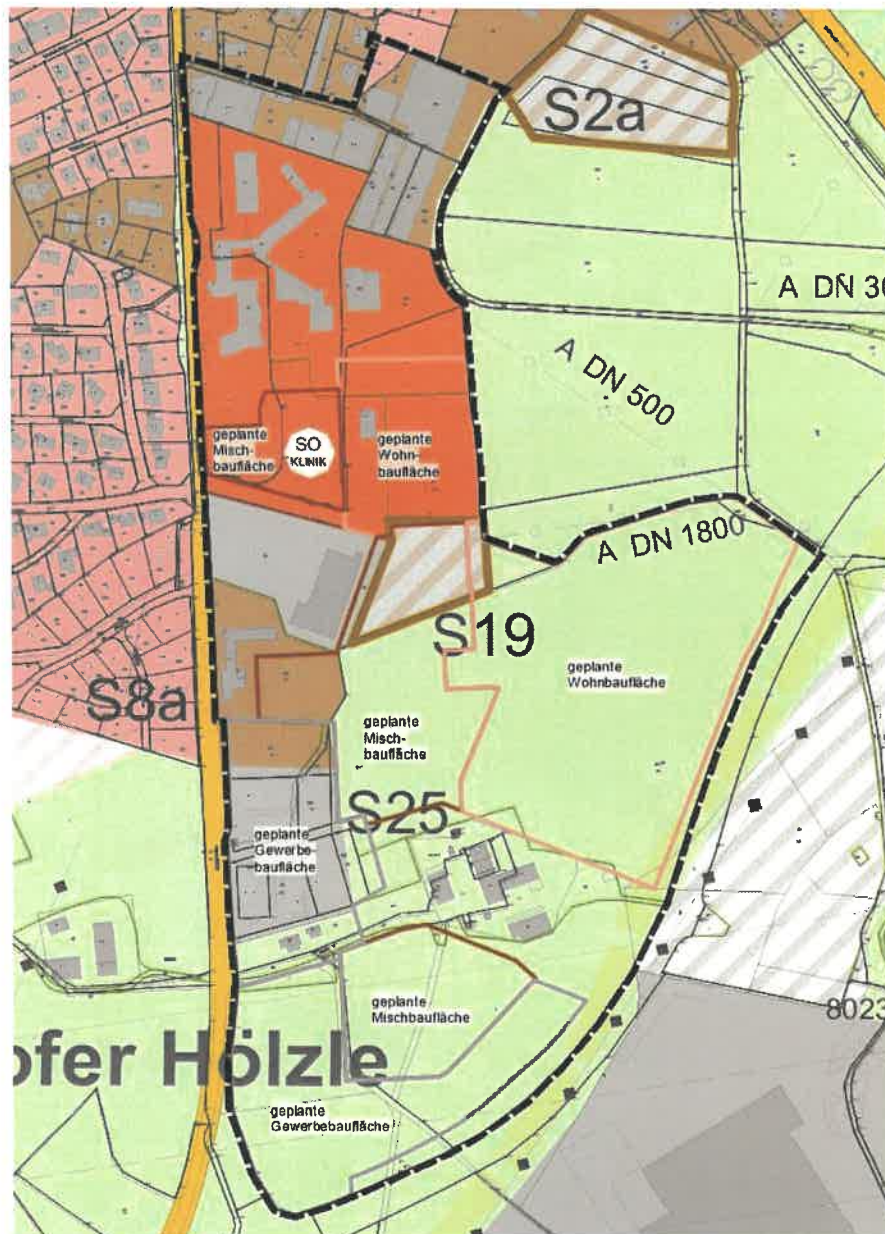
| | | |
|---|---------------------------|---------------------|
|  | Geplante Wohnbaufläche | ca. 5,30 ha |
|  | Geplante Mischbaufläche | ca. 3,10 ha |
|  | Geplante Gewerbebaufläche | ca. 3,40 ha |
| Gesamtentwicklungsfläche | | ca. 11,80 ha |

Die hier aufgezeigte Flächenaufteilung entspricht nicht exakt der für die notwendige Flächennutzungsplanänderung ausgewiesenen Flächen, sondern spiegelt die rein städtebaulichen Entwicklungsflächen für das Bebauungsplanverfahren wider.

| | |
|------------|--------------------------------|
| Projekt | Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ |
| Planinhalt | Nutzungsverteilung |
| Datum | 13.03.2024 |



Flächenaufteilung Sennhof-Ost



- Sonderbaufläche
- Gewerbebaufläche
- Mischbaufläche
- Potenzialfläche Mischnutzung

Der zum Zeitpunkt der Bebauungsaufstellung gültige Flächennutzungsplan (FNP) entspricht nicht den Flächenbedarfen der Entwicklung „Sennhof-Ost“, weshalb der Bebauungsplan nicht aus diesem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann. Aus diesem Grund wird im Parallelverfahren eine Flächennutzungsplan-Änderung durchgeführt.

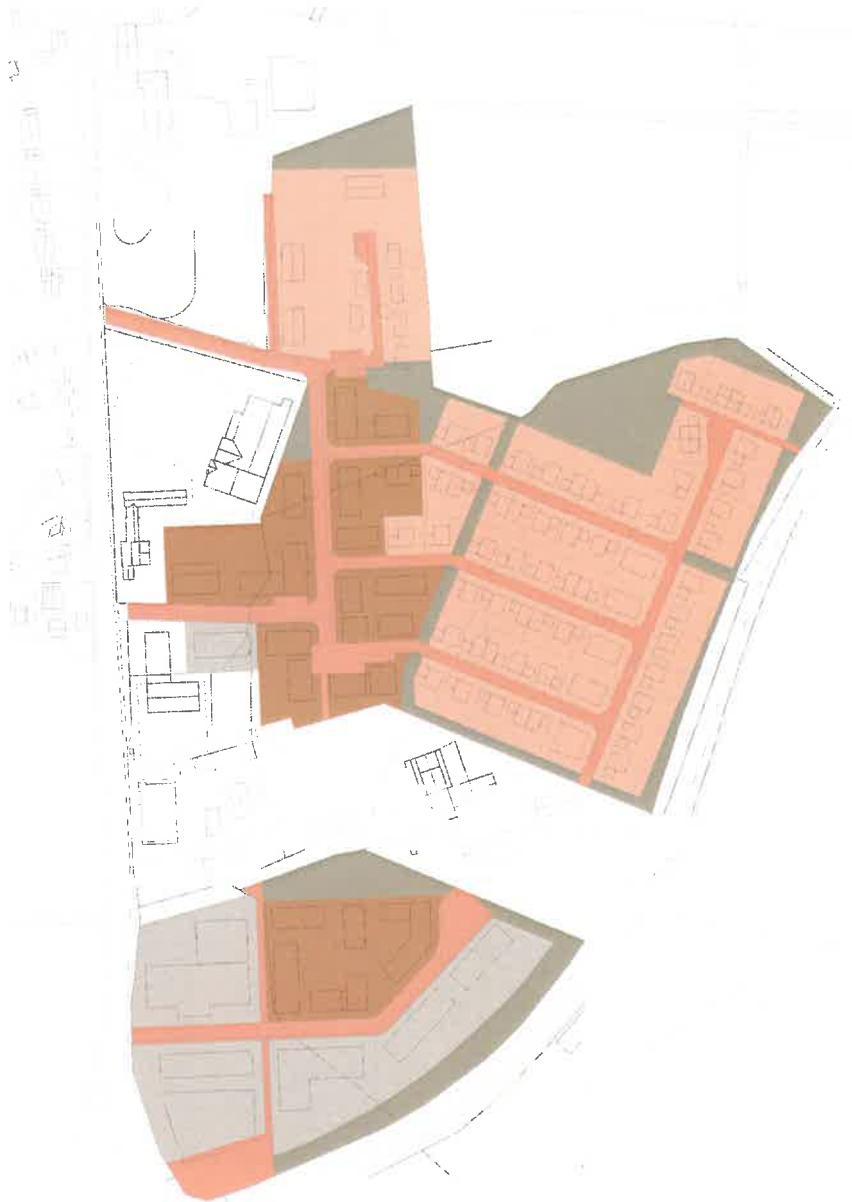
An anderer Stelle im Stadtgebiet verortete Potenzialflächen werden aufgegeben und umverteilt, sodass die Entwicklung des Plangebiets möglich ist. Sogenannte „Kompensationsflächen“. Eine der im FNP festgelegten Potenzialflächen für Gewerbe ist bereits im Geltungsbereich des „Sennhof-Ost“ verortet. Dies wird im Bedarfsnachweis (Anlage zur Flächennutzungsplan-Änderung) erläutert.

Ziel ist es, dass der Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ durch den Bedarfsnachweis und die Flächennutzungsplan-Änderung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden kann.

| | |
|------------|---|
| Projekt | Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ |
| Planinhalt | Überlagerung mit dem bestehenden Flächennutzungsplan |
| Datum | 25.09.2023 |



Städtebauliche Kennzahlen



Bruttobauland 11,35 ha

Nettobauland gesamt 8,08 ha

Nettobauland Wohnbauflächen 3,89 ha

Nettobauland Mischbauflächen 2,14 ha

Nettobauland Gewerbebauflächen 1,83 ha

Grünflächen öffentlich (inklusive Wege) 1,77 ha

Verkehrsfläche 1,72 ha

Wohneinheiten Gesamt 316 WE

Wohneinheiten EFH
(inkl. Kompaktbauweise) 64 WE

Wohneinheiten MFH 252 WE

Wohnungsdichte 28 WE/ha

Einwohner ca. 695 EW

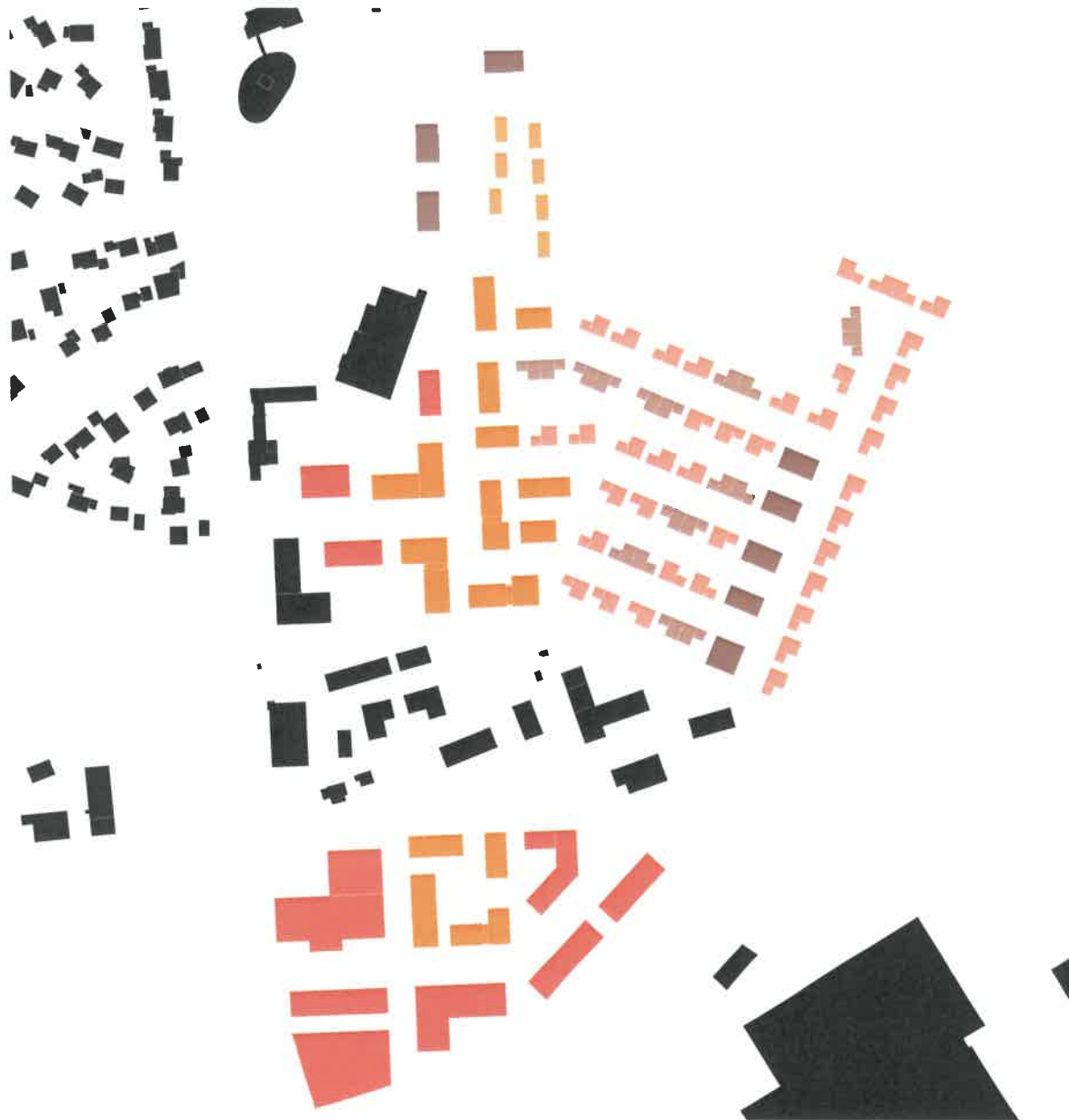
Annahme Belegungsdichte 2,2 EW/WE

Einwohnerdichte 61 EW/ha

Die Mindest-Bruttowohndichte wird erreicht. Zu berücksichtigen ist hierbei, dass in der städtebaulichen Entwicklung auch Gewerbebauflächen enthalten sind, die rein flächenmäßig in die Bruttowohndichte einbezogen werden.

Rechnet man die Gewerbebauflächen heraus, ergibt sich eine **Einwohnerdichte von 73 EW/ha**. Somit wird dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden sowie einer nachhaltigen und umweltschützenden städtebaulichen Entwicklung besonders Rechnung getragen.

Gebäudetypologien



-  **Einfamilienhäuser**
37 Grundstücke
-  **Kompaktwohnhäuser
(Investorenplanung)**
7 Einheiten
-  **Doppelhäuser**
20 Grundstücke
-  **Mehrfamilienhäuser**
8 Grundstücke
-  **Gebäude mit Mischnutzung**
14 Grundstücke
-  **Gewerbegebäude**
10 Grundstücke

Dies ist eine Hochrechnung der zu erwartenden Wohneinheiten der strategischen städtebaulichen Konzeption. Es ist vorgesehen, im Bebauungsplan die überbaubare Grundstücksfläche so festzusetzen, dass auch eine Entwicklung einer höheren Anzahl an Mehrfamilienhäusern möglich ist. Dadurch entsteht die Flexibilität, auf die Anzahl von tatsächlich benötigtem Wohnraum zu reagieren.

Verschiedene Wohnformen sowie die Art der Organisation, durch Baugemeinschaften und Genossenschaften, sind im gesamten Quartier gewünscht, um verschiedene Personengruppen anzusprechen.

| | |
|------------|--------------------------------|
| Projekt | Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ |
| Planinhalt | Typologie |
| Datum | 13.03.2024 |



Städtebauliche Konzeption



| | |
|------------|--|
| Projekt | Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ |
| Planinhalt | stb. Konzeption - zentraler Bereich |
| Datum | 13.03.2024 |



Städtebauliche Konzeption



| | |
|------------|-------------------------------------|
| Projekt | Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ |
| Planinhalt | stb. Konzeption - südlicher Bereich |
| Datum | 13.03.2024 |





-  Fußwege und Platzfläche
-  Motorisierter Verkehr
-  Übergeordnete Erschließung
-  Vorhalteflächen Erschließung

Projekt **Bebauungsplan
„Sennhof-Ost“**

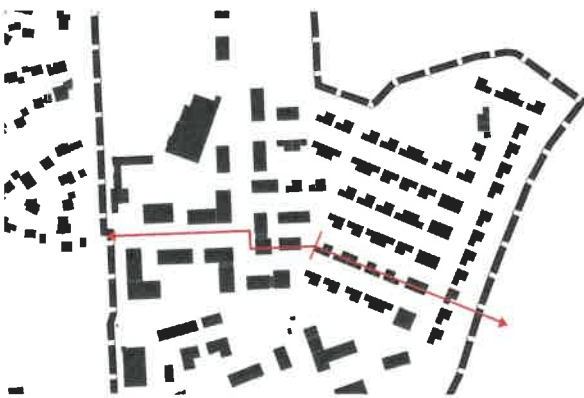
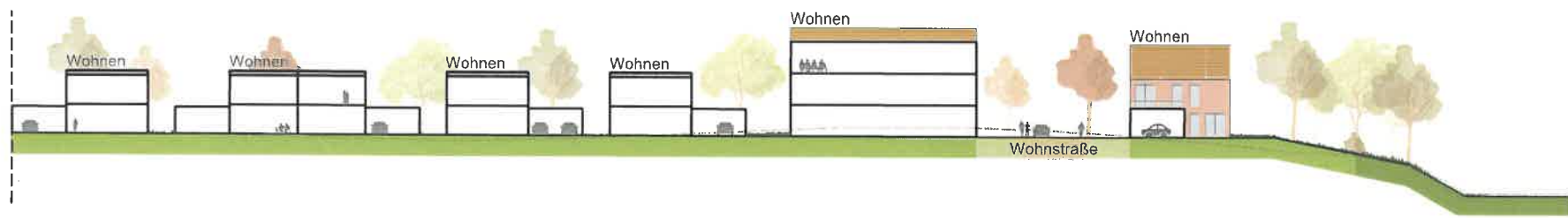
Planinhalt **Erschließung**

Datum **13.03.2024**





| | |
|------------|--------------------------------|
| Projekt | Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ |
| Planinhalt | Schnitt Nord-Süd |
| Datum | 02.04.2024 |
| Maßstab | M 1:500 |



| | |
|------------|--------------------------------|
| Projekt | Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ |
| Planinhalt | Schnitt West-Ost |
| Datum | 02.04.2024 |
| Maßstab | M 1:500 |



| | |
|------------|------------------------------------|
| Projekt | Bebauungsplan „Sennhof-Ost“ |
| Planinhalt | Perspektivische Darstellung |
| Datum | 02.04.2024 |



Vorgesehene Festsetzungstiefe des Bebauungsplans Sennhof-Ost

Die Entwicklungsfläche „Sennhof-Ost“ stellt die größte Stadterweiterung Bad Schussenrieds seit Jahrzehnten dar. Deshalb wurde entschieden, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung zunächst die strategische städtebauliche Konzeption zu veröffentlichen und Stellungnahmen zu diesem Planungsstand einzuholen. So kann im Bebauungsplanverfahren rechtzeitig und noch möglichst flexibel auf Stellungnahmen reagiert werden.

Im Anschluss soll der Geltungsbereich voraussichtlich in drei Teilbereiche aufgliedert werden, welche in einzelnen fortführenden Verfahren umgesetzt werden. Dies soll ermöglichen, auf der in Summe 19,9 ha großen Fläche in einzelnen Abschnitten Detailfragen zu klären. Um ein ganzheitliches Quartier zu entwickeln, werden die Bebauungsplan-Teile aufeinander abgestimmt sein müssen, wofür die strategische städtebauliche Konzeption als gemeinsame Grundlage dient. Der erste Teilabschnitt wird den nördlichen, unbebauten Bereich des Plangebiets umfassen. Die konkrete Abgrenzung wird im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung und unter anderem in Abhängigkeit zu den Ergebnissen der Fachgutachten festgelegt. Der südliche, als Gewerbegebiet vorgesehene, Teilbereich des Bebauungsplans wird voraussichtlich erst im Nachgang zum nördlichen Abschnitt entwickelt und sich an konkreten Bedarfen orientieren.

Im Vorlauf zur frühzeitigen Beteiligung wurde der Gemeinderat der Stadt Bad Schussenried über den Planungsstand informiert und konnte sich dazu äußern. Einzelne Punkte wurden hierbei spezifiziert:

- Die städtebauliche Konzeption bezieht sich auf die Erkenntnisse der Habitatpotenzialanalyse des Büros Menz (s. Folgeseiten). Die darin als erhaltenswert erkannten Gehölzstrukturen werden in der Planung berücksichtigt. Es ist nicht auszuschließen, dass einzelne Gehölzstrukturen nicht erhalten werden können. Eine vertiefende Untersuchung durch menz umweltplanung wird nach der frühzeitigen Beteiligung fertiggestellt.

- Um ein zukunftsfähiges Quartier zu entwickeln, wird die Einbeziehung einer Wärmeplanung vorgesehen. Dies ist jedoch Bestandteil der Erschließungsplanung und kann zum jetzigen Zeitpunkt nicht geklärt oder berücksichtigt werden.
- Für eine städtebauliche Entwicklung in dieser Größe sind sowohl Möglichkeiten für eine Kinderbetreuung als auch Spielplätze einzuplanen. Eine vertiefende Planung erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt in den Teilbereichen.
- Verschiedene Wohnformen sind im Plangebiet „Sennhof-Ost“ erwünscht. Welche jedoch konkret umgesetzt werden, obliegt den künftigen Bauherren. Der Bebauungsplan wird die Rahmenbedingungen so setzen, dass eine Umsetzung, beispielsweise auch von Mehrgenerationen-Wohnhäusern, möglich ist.
- Im Zuge der Erschließungsplanung wird geprüft, welche Festsetzungen zur Regenwassernutzung im Bebauungsplan unter ökologischen Aspekten sinnvoll sind.

Darüber hinaus sollen im Bebauungsplan folgende Inhalte festgesetzt werden:

- Art der baulichen Nutzung:
Allgemeine Wohngebiete (WA)
Urbane Gebiete (MU)
Eingeschränkte Gewerbegebiete (GEe)
- Maß der baulichen Nutzung:
Geschossigkeiten
max. Gebäudehöhe (GH) bei Flachdachgebäuden
max. Traufhöhe (TH) bei Satteldachgebäuden
Dachneigung 21 - 40 Grad
- Grünordnerische Festsetzungen:
Pflanzbindungen zum Erhalt von Gehölzen
Pflanzgebote zur Erstellung von Gehölzen
- Weitere Festsetzungen werden in der vertiefenden Planung evaluiert und können je nach Teilabschnitt gegebenenfalls voneinander abweichen



Strategische stb. Konzeption (Stand 13.03.2024)

Grobgutachten



Habitatpotenzialanalyse

Menz Umweltplanung

Bisherige Erkenntnisse

Eine Umnutzung des Gebietes kann zu Lebensraumverlusten von einer ganzen Reihe europäischer Vogelarten oder streng geschützter Arten führen. Das Ausmaß möglicher Beeinträchtigungen hängt von dem konkreten Artenvorkommen ab. Eine Unterstellung des Vorkommens aller potenziell möglichen Arten würde dazu führen, dass ein hoher Bedarf an funktionserhaltenden Maßnahmen erforderlich wird.

Das Ausmaß der Betroffenheit ist auch von der ggf. notwendigen Waldumwandlung zur Herstellung des Waldabstandes abhängig. Wobei anzumerken ist, dass der Auwald in der vorliegenden städtebaulichen Konzeption nicht überplant wird und der notwendige Waldabstand nicht unterschritten wird. Ebenfalls wird die bestehende Feldhecke östlich des Lidl-Marktes erhalten. Das Gehölz auf dem Parkplatz südöstlich des ZfP wird im Grobgutachten nicht spezifisch aufgeführt und somit voraussichtlich nicht spezifisch erhaltenswert.

Noch ausstehende Untersuchungen

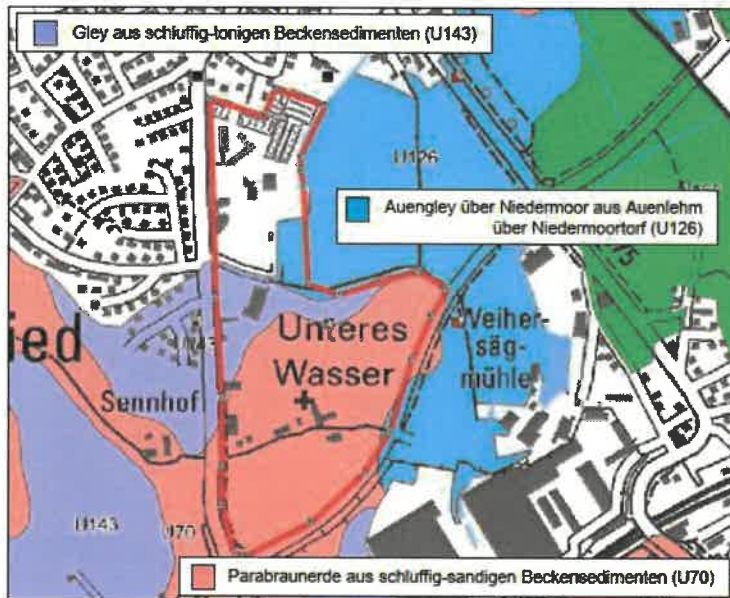
Eine konkrete artenschutzrechtliche Beurteilung ist nur nach einer Untersuchung der tatsächlichen Artvorkommen möglich. Diese wurde bereits beauftragt, größtenteils durchgeführt und die mit ihren Beurteilungen aktuell in eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SAP) eingebunden. Diese SAP wird entsprechend erst nach ihrer Fertigstellung im Zusammenhang mit der Auslegung des nächsten Verfahrensschritts veröffentlicht. Die wichtigsten, bereits absehbaren Inhalte wurden in der Habitatpotenzialanalyse ergänzt.

Die Habitatpotenzialanalyse, in der Fassung vom **12.04.2024**, wird Anlage dieser Broschüre und somit Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung sein.

#die aktualisierte Habitatpotenzialanalyse, mit ersten Untersuchungsergebnissen zum Artenschutz, wird am 12.04.2024 an citiplan übermittelt und entsprechend zeitnah hier ergänzt



Auszug aus der Ingenieurgeologischen Gefahrenhinweiskarte des LGRB BW Online-Portals mit rot markiertem Untersuchungsbereich (Geologisches Übersichtsgutachten, S. 7)



Auszug aus dem Online-Portal des LGRB (Bodenkundliche Einheiten) mit rot markiertem Untersuchungsbereich (Geologisches Übersichtsgutachten, S. 8)

Geologisches Übersichtsgutachten

baugrund süd

Bisherige Erkenntnisse

Im geologischen Übersichtsgutachten wird festgestellt, dass im Gebiet „Sennhof-Ost“ verschiedene Untergründe vorzufinden sind. Organische Böden bilden im nördlichen Bereich punktuell einen nicht tragfähigen Untergrund. Auf Ersteres wird in der stb. Konzeption bereits dahingehend Rücksicht genommen, dass dort zunächst Kompaktwohngebäude verortet wurden. Ob diese umsetzbar sind, wird in weiteren Schritten geklärt.

Andere Bereiche sind nicht für einen punktuellen Abtrag von Bauwerkslasten geeignet. Besondere bauliche Vorkehrungen hinsichtlich eines gleichmäßigen Abtrags von Bauwerkslasten sind hierbei zu treffen. Diese sind von den jeweiligen statischen Anforderungen an das jeweilige Bauwerk abhängig.

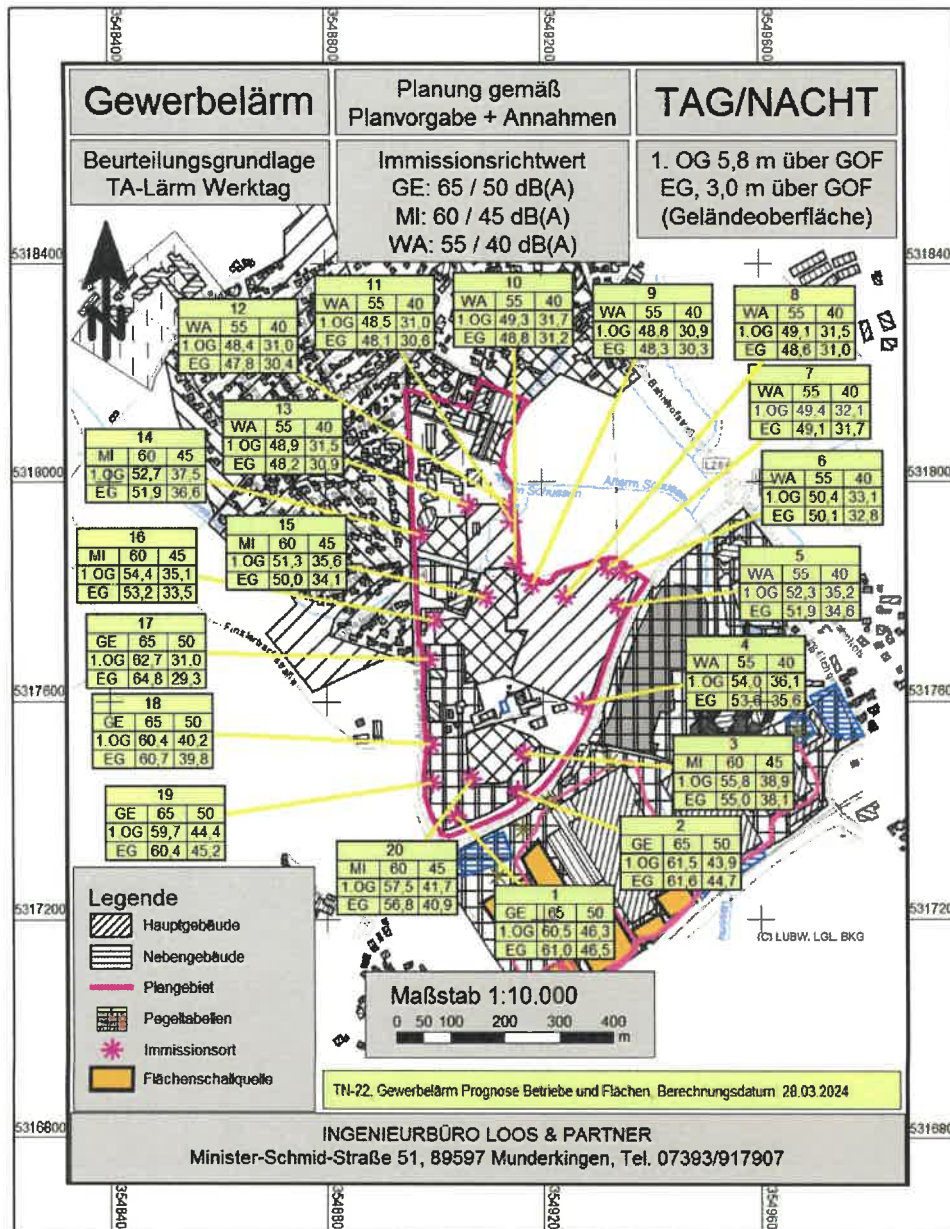
Weiterhin wurde festgestellt, dass eine klassische Versickerung von Niederschlagswasser im Entwicklungsgebiet nicht möglich ist.

Noch ausstehende Untersuchungen

Das durchgeführte Grobgutachten basiert zunächst auf Kartenmaterial und Erfahrungswerten. Für eine vertiefende Einschätzung sind in Abstimmung mit der Erschließungsplanung Baggerschürfe sowie ein Sickerversuch vorzunehmen. Gegebenenfalls ist im Zuge der weiteren Planung die Bewertung anstehender Böden aus bodenschutz- und abfallrechtlicher Sicht vorzunehmen.

Das geologische Grobgutachten, in der Fassung vom 20.03.2023, wird Anlage dieser Broschüre und somit Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung sein.

Grobgutachten



Schalltechnische Untersuchung

Ingenieurbüro Loos & Partner

Bereits im Vorfeld zur frühzeitigen Beteiligung wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Von einem Grobgutachten, welches ausschließlich Lärmkarten umfasst hätte, wurde aufgrund der bestehenden Gemengelage und den an das Plangebiet angrenzenden, vielbefahrenen Straßen abgesehen. Die schalltechnische Untersuchung stellt einen Arbeitsstand, datiert auf den 02.04.2024, dar, welche im weiteren Bebauungsplanverfahren ergänzt wird.

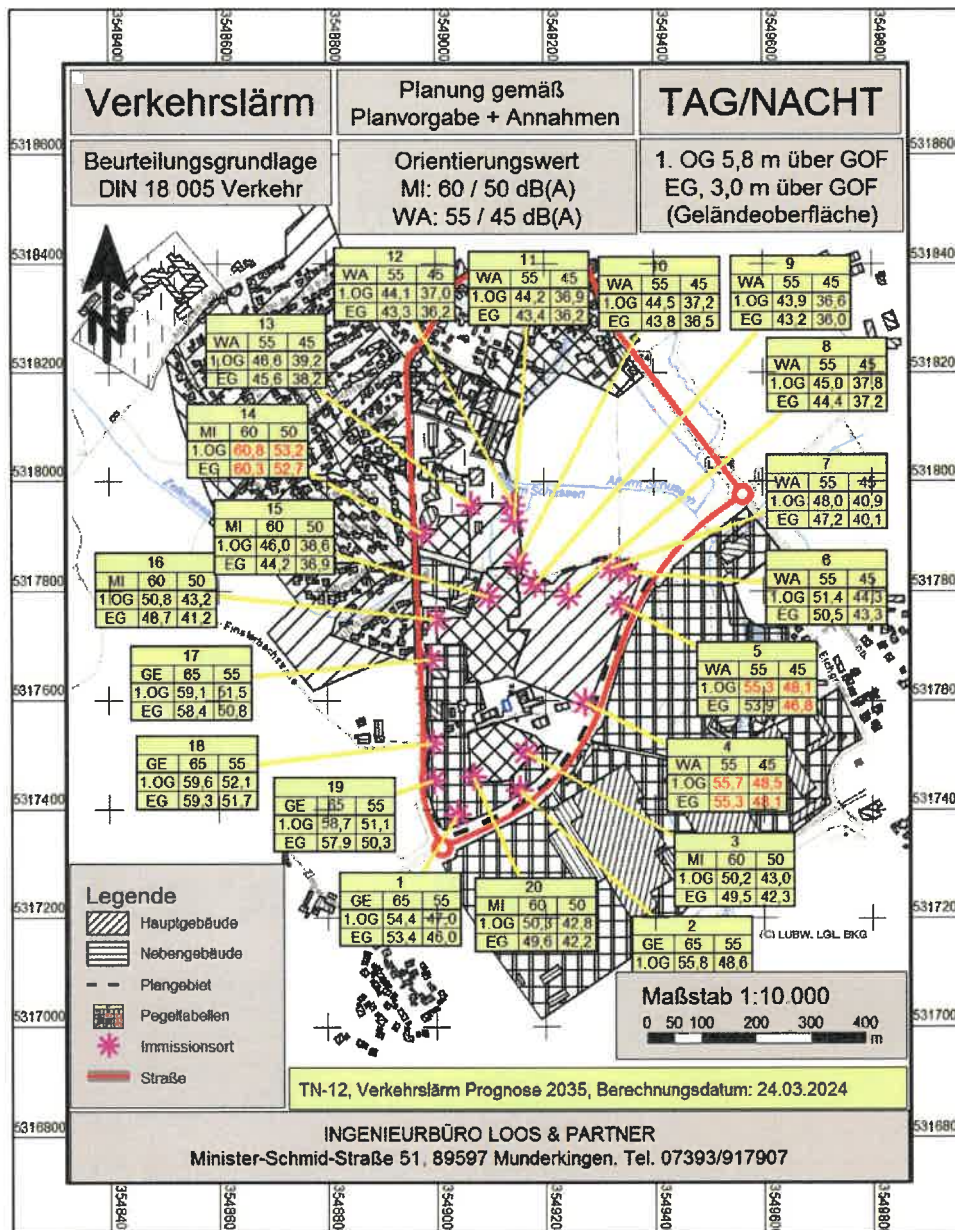
Die Untersuchung prüft, ob die geplanten Gebietstypologien im Plangebiet „Sennhof-Ost“ (Allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet / Urbanes Gebiets und eingeschränktes Gewerbegebiet) umgesetzt werden können.

Die Habitatpotenzialanalyse, in der Fassung vom 02.04.2024, wird Anlage dieser Broschüre und somit Bestandteil der frühzeitigen Beteiligung sein.

Bisherige Erkenntnisse - Gewerbelärm

Die schalltechnische Untersuchung berücksichtigt das Bestandsgewerbe, welches innerhalb des Plangebiets oder in dessen unmittelbarer Nähe liegt. Hierfür werden Annahmen einer maximalen Schallemission je nach Gewerbeart getroffen. Die Ergebnisse zeigen, dass die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 - Gewerbe und die zulässigen Spitzenpegel in den geplanten Gebieten von „Sennhof-Ost“ unterschritten bleiben.

Für das Untersuchungsgebiet des rechtskräftigen Bebauungsplans „Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ gilt dies nur unter der Einhaltung der im Bericht zur Untersuchung beschriebenen Kontingente. Da derzeit noch nicht festgelegt ist, was in Zukunft auf dieser Fläche entwickelt werden soll (auf der Fläche bestehen derzeit lediglich Abstellflächen), wurden im Rahmen dieser schalltechnischen Untersuchung sogenannte Gräuschkontingente berechnet. Die Kontingente für die Fläche „Liebherr Erweiterung Nord-Ost“ fallen unter Berücksichtigung der geplanten heranrückenden und schützenswerten Wohnbebauung niedriger aus, als es ohne die Planung im jetzigen Bestandszustand möglich wäre. Jedoch wird der Betrieb der Firma nicht eingeschränkt. Nur mögliche künftige Entwicklungen auf der Fläche werden unwesentlich eingeschränkt, da die Schallemissionen in Richtung Sennhof-Ost geringer ausfallen dürfen als in andere Richtungen. Dies ist baulich und durch weitere aktive Schallschutzmaßnahmen umsetzbar. Die Stadt ist mit dem Flächeneigentümer hierzu aktiv im Austausch, um die vorgeschlagenen Lärmkontingente rechtlich korrekt festzusetzen. Im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung werden weitere Untersuchungen hierzu durchgeführt.



Schalltechnische Untersuchung

Ingenieurbüro Loos & Partner

Bisherige Erkenntnisse - Verkehrslärm

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm beaufschlagt. Unter Berücksichtigung aller rechnerischen Ergebnisse und deren Beurteilung kann festgestellt werden, dass die zulässigen Orientierungswerte nach DIN 18 005-Verkehr, in den Beurteilungszeiträumen TAG und NACHT, an einigen Immissionsorten leicht überschritten werden (s. rote Ziffern in der Abbildung). Gleichzeitig wird in der DIN 18005 aufgeführt, dass in vorbelasteten Bereichen, insbesondere in der Nähe von Verkehrsadern, sich die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen. (Im vorliegende Fall durch die östlich verlaufende Umgehungsstraße). Deshalb muss ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z. B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Hierbei muss aber auf die Grenzen der Gesundheitsgefährdung (Ausschluss von Wohnnutzung) und auf die Gewährung einer ungestörten Nachtruhe (z. B. mit fensterunabhängigen Lüftungseinrichtungen) geachtet werden. Grundlage für die Abwägung der Belange bietet die 16. BImSchV, welche einen höheren Immissionsgrenzwert vorgibt. Dieser beschreibt, je nach Gebietstypologie, um 4 dB(A) höhere Grenzwerte als die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005. Da im Fall „Sennhof-Ost“ ein Allgemeines Wohngebiet betrachtet wird, sind die hierfür geltenden Immissionsgrenzwerte (gemäß § 2 Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV) von tagsüber 59 dB(A) und nachts 49 dB(A) zu Grunde zu legen. Um diese nach 16. BImSchV zulässige Orientierungswertüberschreitung der DIN 18005 zu rechtfertigen, werden folgende Ausgleiche in „Sennhof-Ost“ vorgesehen:

- Planungsrechtliche Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen (Lüftungsanlagen) für Fenster zu Schlafräumen, welche an Fassaden liegen, die (in der NACHT in der Zeit von 22 Uhr bis 6 Uhr) einer höheren Lärmbelastung als 45 dB(A) ausgesetzt sind.

- Da die Außenwohnbereiche am TAG (in der Zeit von 6 bis 22 Uhr) keinem Lärm > 62 dB(A) ausgesetzt sind, können die Außenwohnbereiche ohne Einschränkung zur Erholung genutzt werden.

Durch die planungsrechtliche Festsetzung wird gewährleistet, dass die „allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse“ (§ 1 (6) Nr.1 BauGB) gewährleistet werden.

Andere Lärmschutzmaßnahmen sind aus folgenden städtebaulichen Gründen nicht bzw. nur schwer umsetzbar:

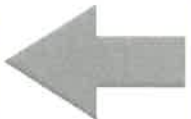
- Ein weiteres Abrücken von der Lärmquelle (Umgehungsstraße) würde zu einem städtebaulichen Ungleichgewicht in der stadtplanerischen Gesamtstruktur führen und widersprechen dem städtebaulichen Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (Verlust von ca. 7.000 m² Bauland), einer städtebaulichen Gestaltung sowie einer zusammenhängenden Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung einer nachhaltigen, sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Stadtentwicklung.
- Aktive Schallschutzmaßnahmen innerhalb des Plangebiets als Lärmschutzwand und Wall stehen gegenüber den passiven Lärmschutzmaßnahmen und dem Heranziehen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aus städtebaulicher, technischer und finanzieller Sicht in keinem geeigneten Verhältnis.

Auf der Folgeseite der Broschüre sind Grafiken abgebildet, welche den flächenhaften Unterschied zwischen der 45 dB(A) und der 49 dB(A) Iso-Linie aufzeigen. Würde nicht die 16. BImSchV herangezogen werden, würden 6.831 m² Baufläche verloren gehen. Dabei würde es sich nach städtebaulicher Konzeption um 12 Grundstücke mit Einfamilienhausbebauung handeln.



49 dB(A) Iso-Linie (Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete nachts)

10.04.2024_21



45 dB(A) Iso-Linie (Orientierungswert der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete nachts)

Nächste Schritte

| | Bebauungsplanverfahren | Verfahren der FNP-Änderung |
|------------------|---|--|
| Frühjahr 2024 | <p>Beschluss der frühzeitigen Beteiligung</p> <p>Beauftragung der Erschließungsplanung</p> | <p>Aufstellungsbeschluss</p> <p>Beschluss der frühzeitigen Beteiligung (Parallelverfahren)</p> |
| Mai /Juni 2024 | Voraussichtliche Durchführung frühz. Beteiligung | Voraussichtliche Durchführung frühz. Beteiligung |
| 2. Halbjahr 2024 | <p>Aufgliederung und Bearbeitung Bebauungsplan-Entwürfe (Phase 2)</p> <p>Artenschutzrechtliche Untersuchungen Stufe 2 notwendiger Gutachten</p> | Entwurf zur FNP-Änderung |
| 1. Halbjahr 2025 | <p>Entwurfsbeschluss für einen Teil-Bebauungsplan</p> <p>Satzungsbeschluss</p> | <p>Entwurfsbeschluss FNP-Änderung</p> <p>Feststellungsbeschluss</p> |

Anlagen zur Broschüre

Anlage 1 Strategische städtebauliche Konzeption „Sennhof-Ost“ (DIN A0, Maßstab 1:1000), in der Fassung vom 13.03.2024

Anlage 2 Habitatpotenzialanalyse, in der Fassung vom 12.04.2024

Anlage 3 Geologisches Übersichtsgutachten, in der Fassung vom 20.03.2023

Anlage 4 Schalltechnische Untersuchung, in der Fassung vom 02.04.2024



Projekt: Strategische Städtebauliche Konzeption

Revizur: Städtebaulicher Vorentwurf

Auftraggeber: Stadtentwicklung, BfL Schulzentrum
Wahren-Schwarzen-Straße 3A
88477 Bad Sprosenmünd

Maßstab: M 1:1000 (DIN A0)

Datum: 13.03.2013

© 2013 Citiplan
Architektur und Stadtplanung
Helmholtzstraße 10
70372 Stuttgart - Vaihingen 34



