

# Stadt Bad Herrenalb

Amt: BMA

Sitzungsvorlage: Nr.182/2021

Bürgermeister

An den Gemeinderat bzw. die Ausschüsse	Sitzung am	öffentlich	nicht öffentlich	Zur Beschlussfassung	Zur Vorberatung	Zur Kenntnis
Gemeinderat	30.11.2021	X		X		
Technischer Ausschuss						

## Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Schweizer Wiese“

### Beschlussantrag:

Der Gemeinderat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans „Schweizer Wiese samt Falkenwiese sowie dem ehemaligen Holzlagerplatz und Verlängerung des Park & Ride-Platzes“ gemäß § 2.1 BauGB mit örtlichen Bauvorschriften.

### Ziel:

Mit dem Bebauungsplan werden die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung in diesen für die Stadtentwicklung wichtigen Teilgebieten bestimmt.

### Sachverhalt:

Für die gesamte Schweizer Wiese (als Sondergebiet) einschließlich der Falkenwiese und dem ehemaligen Holzlagerplatz gibt es zwar Aussagen im Flächennutzungsplan, darauf aufbauend aber keinen rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Einzige Ausnahme ist die Bebauung der Celenus Klinik am südwestlichen Ende. Hier gilt seit dem 16. August 2018 der VbB-Plan „Schweizer Wiese“.

Im Flächennutzungsplan sind im Bereich des Sondergebietes Schweizer Wiese eine Vielzahl von Nutzungen aufgelistet:

Stand 2009: Tourismus / Kulturzwecke / Hotel / Seminar / Tagung, Kurzwecke, Spielplätze, Sportplatz (Tennis), Wassergewinnung (Heilwasser/Thermalwasser), Biotop und Lebensmittelmarkt.

Stand 2019: Wie vor, jedoch ohne Lebensmittelmarkt dafür aber mit Kliniken / Gesundheitswesen und Tourismus.

Die Falkenwiese ist als landwirtschaftlich genutzte Naturfläche und der Holzlagerplatz als Verkehrsfläche (Parkplatz) gekennzeichnet.

Das Aufstellen eines qualifizierten Bebauungsplans ist das geeignete Instrument um eindeutig festzustellen ob, und wenn ja, welche Bebauung gewünscht und zulässig ist.

Dazu soll als erster Schritt der Aufstellungsbeschluss gefasst werden. Darin ist neben dem momentanen Bestand lediglich der Umgriff (d.h. der Geltungsbereich) dargestellt.

Erst mit den weiteren Schritten und ggf. Planungen werden die möglichen baulichen Nutzungen von allen Grundstücken, die im Geltungsbereich liegen, bestimmt.



Der im Plan dargestellte Geltungsbereich ist bewusst sehr groß gewählt, um auch die unmittelbar anschließenden Flächen baurechtlich zu sichern.

Dazu zählt der Holzlagerplatz. Dieser ist im FNP von ursprünglich Gewerbefläche über Grünfläche jetzt als Verkehrsfläche gekennzeichnet. Die momentane Nutzung als Parkplatz muss noch sanktioniert werden. Diese, von der Stadt langfristig angemietete, Fläche könnte z.B. künftig auch als öffentliche Wohnmobil-Stellplatzfläche dienen.

Große Teile der Falkenwiese sowie die Wiese zwischen Bahnlinie und Alb stehen im Eigentum der Stadt. Hier könnte ein naturnahes Hochwasser-Retentionsbecken (Polter) und ökologische Ausgleichsflächen geschaffen und rechtlich gesichert werden.

Die Teilfläche hinter dem Park & Ride-Platz steht ebenfalls zum größten Teil im Eigentum der Stadt. Der seitlich danebenliegende Geländestreifen könnte von der Stadt dazu erworben werden. Damit wäre eine nennenswerte Vergrößerung dieses ökologisch sinnvollen Parkplatzes in unmittelbarer Nähe zur S-Bahn-Haltestelle möglich.

Die Therme einschließlich Außenfläche, Verkehrsfläche und Parkplatz (samt Womo-Stellplatz) ist bisher baurechtlich ebenfalls nicht gesichert. Hier ist zudem mit Erweiterungen (z.B. Saunalandschaft usw.) zu rechnen. Auch hier ist eine rechtliche Sicherung auf Dauer sinnvoll.

Der große Spielplatz und der Mountainbike-Parcour sind ebenfalls im B-Plan einzutragen sowie ggf. auch die Sportflächen vom Tennisclub (wenn dieser dort verbleibt).

Auch das kleine künstlich angelegte Biotop, sowie die Leitungen, Rückhaltebecken, Brunnen usw. sollen im Bauleitverfahren Berücksichtigung finden.

Dazu können noch Flächen für die seit der Gartenschau vermisste Minigolfanlage, Bouleplatz, Tischtennis und ggf. immer wieder gewünschten Erwachsenen-Geschicklichkeits-Spielgeräte ausgewiesen werden. Auch ein eingezäuntes Hunde-„Freigehege“ wäre denkbar.

Dazu könnte z.B. die geschotterte Fläche im Bereich der Holländertanne oder die mit Schotterrasen befestigte Veranstaltungsfläche südlich der Therme (zuletzt Autokino) genutzt werden.

Bei beiden wasserdurchlässig befestigten Flächen ist die Infrastruktur z.B für eine öffentliche Toilettenanlage (Leitungen und Kanal) vorhanden.

Ob, und inwieweit die neuen Bebauungsvorschläge (Hotel, Wohnungen, Verbrauchermarkt, Café, und ggf. auch noch Parkhaus im Verfahren ihren Platz finden, steht zu diesem Zeitpunkt noch nicht fest.

Da solche Pläne sowohl in den Gremien, von den Trägern öffentlicher Belange, den Fachbehörden usw. und nicht zuletzt von der Bürgerschaft bei zweimaligen Entwurfsvorlagen und Offenlegungen beraten, diskutiert und ggf. geändert oder verworfen werden, steht ein Ergebnis erst am Ende des Verfahrens fest. Erst mit dem Satzungsbeschluss und der Zustimmung durch die Baurechtsbehörde ist die endgültige künftige Nutzung festgeschrieben.

Parallel dazu kann der Flächennutzungsplan des Verwaltungsraums Bad Herrenalb/Dobel entsprechend geändert oder berichtigt werden.

Sollte sich schon zu Beginn des Verfahrens abzeichnen, dass eine weitere Bebauung der Schweizer Wiese möglich erscheint, kann der erforderliche städtebauliche Vertrag und der Vorhaben- und Erschließungsvertrag (VEP) mit dem Vorhabenträger abgeschlossen werden.

Dazu wären dann parallel zum Verfahren die Fachgutachten über die Bodenbeschaffenheit, der Hochwassersicherheit, die schalltechnischen Untersuchungen und die artenschutz-rechtliche Prüfung (sowie ggf. die eigentliche Bauplanung) vorzunehmen um nicht in einen zeitlichen Konflikt mit der Thermen-Ertüchtigung zu geraten.

Anlage: Lageplan mit Geltungsbereichs-Einzeichnung.

Bad Herrenalb, 22.11.2021

gez. Klaus Hoffmann  
Bürgermeister

Anlage: Grundplan Aufstellungsbeschluss

