



Erstellt durch Bauamt

Gemeinderat

öffentlich

Entscheidung

30.06.2022

Bebauungsplan-Verfahren Wohngebiet "Loretto" in Hüfingen - Vorstellung + Konkretisierung Städtebau und verkehrliche Erschließung

Bisherige Beschlüsse im Gemeinderat / Ausschuss für Umwelt und Technik / Verwaltungsausschuss zum Thema am 24.03.2022.

Sachdarstellung:

Zur Entwicklung weiterer Wohn- und Gewerbeflächen soll das bereits im Flächennutzungsplan 2020 vorgesehene Gebiet „Lorettenacker - Ziegeleschle“ baulich entwickelt werden. Die Konkretisierung des Zonierungskonzeptes (Anlage 5) bündelt die Erkenntnisse der vorangegangenen Untersuchungen und zeigt unter den zu berücksichtigten Rahmenbedingungen eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung auf.

Lage des Plangebiets:

Es liegt im Süden der Gemeinde Hüfingen und umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 21 ha. Begrenzt wird der Untersuchungsraum von

- der Dögginger Straße im Nordwesten,
- der Schaffhauser Straße im Norden,
- der Hausener Straße im Osten,
- der B 31 im Süden sowie
- der Bahnlinie im Südwesten.

Vorhandene Nutzung im Plangebiet und in der Umgebung:

Die Fläche wird aktuell – mit Ausnahme eines Elektrofachbetriebs an der Hausener Straße – landwirtschaftlich genutzt. Im zentralen Bereich und am südöstlichen Rand befinden sich landwirtschaftliche Gebäude. Im Westen und Norden schließt das Plangebiet an bestehende Wohn- und Mischgebiete an, im Osten grenzt es an das bestehende Gewerbegebiet „Kleine Stückerle / Grubengarten“ an. Südlich der B31 ist das Unternehmen FB Food sowie das LIDL Zentrallager ansässig.

Rahmenplanung für das Gebiet:

Um zu prüfen, in welcher Form das Gebiet – insbesondere in Bezug auf mögliche Nutzungen und die Erschließung – sinnvoll entwickelt werden kann, wurde das Planungsbüro Gfrörer Ingenieure mit einer städtebaulichen Rahmenplanung beauftragt. Erarbeitet werden sollte ein Zonierungskonzept für das Gesamtgebiet unter Berücksichtigung der Grundstücksverfügbarkeit, einer ganzheitlichen Erschließung und auch der mit Blick auf die

vorhandenen Nutzungen und die angrenzenden stark frequentierten Verkehrsadern nicht unproblematischen Lärmsituation.

Hierzu erarbeitete das beauftragte Büro neben allgemeinen Bestandserhebungen (Topografie, Erschließungsmöglichkeiten, Flächenverfügbarkeit, etc.) zunächst eine Analyse der bereits vorliegenden „schalltechnischen Voruntersuchung“ (Büro Soundplan, 08 / 2020), um zu ermitteln, wo die angedachten Nutzungsarten grundsätzlich möglich bzw. wo sie aufgrund der bestehenden Lärmbelastungen ausgeschlossen sind.

Hierbei zeigte sich, dass bestimmte Bereiche in der Nähe bestehender lärmemittierender Nutzungen wie dem LIDL-Zentrallager oder der verschiedenen Verkehrsstrassen für die Entwicklung eines Wohngebiets nicht geeignet sind bzw. entsprechende Abstände zu diesen eingehalten werden müssen. Auf dieser Basis konnte schließlich ein Erschließungs- und Zonierungskonzept erarbeitet werden, das die grundlegenden Entwicklungsmöglichkeiten für das Gesamtgebiet aufzeigt.

Zonierungskonzept / Variante 1

Die Variante 1 zeigt - unter Beibehaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung östlich der Lorettokapelle - eine mögliche Zonierung unter Berücksichtigung der aktuellen Eigentumsverhältnisse und der vorhandenen Lärmimmissionen auf. Diese Variante ist allerdings als überholt anzusehen, da aktuell keine genehmigten landwirtschaftlichen Nutzungen mehr vorhanden sind.

Zonierungskonzept / Variante 2

Die Variante 2 geht davon aus, dass landwirtschaftliche Nutzung östlich der Lorettokapelle nicht vorhanden sind.

Gewerbeflächen:

Südlich der erforderlichen Erschließungsstraße wird - im Unterschied zur Empfehlung des Büros Soundplan – empfohlen, statt einem Mischgebiet ein eingeschränktes Gewerbegebiet zu realisieren. Grund hierfür ist v.a., dass in einem Mischgebiet das Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe 50 / 50 betragen muss, was in der Praxis nur in den seltensten Fällen umsetzbar ist und oftmals zu erheblichen Problemen auf Ebene der Baugenehmigungsverfahren führt.

Auch nördlich der erforderlichen Erschließungsstraße sollte ein eingeschränktes Gewerbegebiet realisiert werden. Grund hierfür ist, dass "links und rechts" der Straße jeweils nur eine Art der Nutzung zulässig sein sollte da ansonsten Konflikte zwischen Wohn- und Gewerbenutzung in der Praxis vorprogrammiert sind.

Lärmschutzwall zwischen Gewerbe- und Wohnbauflächen:

Zwischen der gewerblichen Nutzung im Süden und der nördlich angrenzenden Wohnbebauung wird ein Lärmschutzwall als öffentlicher Grünstreifen vorgesehen, der die beiden Bereiche auch räumlich und optisch gliedert bzw. trennt. Hier können auch die im Rahmen der Bauleitplanung erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen realisiert werden.

Wohnbauflächen:

Nördlich des Grünstreifen kann ein allgemeines Wohngebiet realisiert werden. Dieses könnte auch noch um die nördlich angrenzenden Grundstücke erweitert werden, sollten diese Flächen erworben werden können bzw. sollten die Grundstückseigentümer an einer Wohnbauentwicklung interessiert sein.

Weitergehende Lärmuntersuchungen

Auf Basis der zwischenzeitlich durch das Ingenieurbüro Greiner optimierten Straßenplanung wurden weiterführende Lärmuntersuchungen durchgeführt, um zu ermitteln, wie sich die Planung selbst, d.h. die angedachten Nutzungen auf die umgebende Bebauung auswirkt bzw. ob die Rahmenplanung auch hinsichtlich Lärmbelastungen auf die Umgebung realisierbar ist.

Zusammenfassend kommen die schalltechnischen Untersuchungen zu folgendem Ergebnis:

- Im Plangebiet, maßgeblich im geplanten Wohngebiet, kommt es durch Verkehrslärm zu geringfügigen Überschreitungen der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005. Dieser Lärmkonflikt ist ggf. durch die Anordnung von passive Schallschutzmaßnahmen zu lösen oder kann durch eine „geschickte Anordnung“ unterschiedlicher Hausformen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhauses, Mehrfamilienhaus, Mikrohaus, ...) bewältigt werden.
- Die Auswirkungen des zusätzlichen Quell- und Zielverkehrs der Planung auf die Bestandsbebauung fallen aufgrund der bereits heutigen hohen Verkehrsbelastung nicht ins Gewicht.
- Der Gewerbelärm im und außerhalb des Plangebiets führt im Bestand zu keinen Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm.
- Im geplanten Wohngebiet kommt es – trotz der Berücksichtigung eines Lärmschutzwalls – allerdings zu geringfügigen Überschreitungen durch Gewerbelärm, vor allem in den oberen Geschossen. Diese Konflikte sind durch entsprechende Grundrissgestaltungen oder durch eine „geschickte Anordnung“ unterschiedlicher Hausformen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhauses, Mehrfamilienhaus, Mikrohaus, ...) zu bewältigen.

Konkretisierung Zonierungskonzept für das Wohngebiet Loretto

Abgeleitet aus den Zonierungskonzepten und den Lärmuntersuchungen wurde die in Anlage 5 befindliche weitere Konkretisierung erarbeitet. Sie bündelt die Erkenntnisse der vorangegangenen Untersuchungen und zeigt unter den zu berücksichtigten Rahmenbedingungen eine sinnvolle städtebauliche Entwicklung auf:

- Die Planung berücksichtigt die vorhandene Lärmsituation (Verkehrs- und Gewerbelärm) durch geschickte Platzierung der unterschiedlichen Wohnformen (Einfamilienhaus, Doppelhaus, Reihenhauses mit 2 Geschossen + Dach, Mikrohaus mit 2 Geschossen, größere Gebäude mit Stirnseite zur Dögginger Straße mit 3 Geschossen + Dach).

Östlich der Dögginger Straße wird auf Grund des Verkehrslärms eine Grünfläche vorgesehen, welche unter anderem auch als naturschutzrechtliche Ausgleichsfläche und/oder Spiel- und Sportfläche genutzt werden kann.

- Es können viele verschiedene Wohnformen im Gebiet untergebracht werden:
 - Mehrfamilienhäuser (Eigentumswohnungen / Mietwohnungen)
 - „Klassische Eigentumsformen“ wie Einfamilienhaus, Doppelhaus und Reihenhaus
 - „Neues Wohnen“ in Form einer „Wohnung auf kleinen Grundstücken“ (Mikrohaus)
 - Betreutes Wohnen / Mehrgenerationenwohnen
- Grün- und Ausgleichsflächen schaffen gestalterische Qualitäten und ermöglichen „qualitativ hochwertiges Wohnen“ trotz der direkten Nachbarschaft zu Gewerbeflächen und der Dögginger Straße.
- Die fußläufige Anbindung des Quartiers wird durch den Erhalt des bestehenden Wegs in Nord-Süd-Richtung entlang der Lorettokapelle – mit Ergänzung einer Querungshilfe an der Dögginger Straße – gewährleistet.
- Die Zufahrt von der Dögginger Straße in das Plangebiet erfolgt auf Grund der unterschiedlichen Verkehrsstärken auf den einzelnen Straßen nicht als Kreisverkehr sondern in Form einer Kreuzung mit Linksabbiegerspur.
- Eine Erweiterung des im Gebiet „Ziegeleschle II“ geplanten Kindergartens in Richtung Westen ist innerhalb des Konzepts grundsätzlich möglich.

Die Planungen werden in der Sitzung durch das beauftragte Büro detailliert erläutert.

Anlagen:

1. Entwicklungsmöglichkeiten für ein allg. Wohngebiet unter Berücksichtigung der aktuellen Lärm- und Eigentumsverhältnisse (Entwurf 08.09.2020)
2. Zonierungskonzept „Lorettenacker Ziegeleschle“, Variante 1 (Entwurf 10.03.2021)
3. Zonierungskonzept „Lorettenacker Ziegeleschle“, Variante 2 (Entwurf 10.03.2021)
4. Schalltechnische Stellungnahme (Vorabzug 15.02.2021)
5. Konkretisierung Zonierungskonzept für den Bereich des Wohngebiets Loretto (Entwurf 31.05.2022)



Beschlussvorschlag:

1. Der Gemeinderat nimmt die vorgestellten Zonierungskonzepte für die Entwicklung des Gesamtgebiets zur Kenntnis.
2. Der Gemeinderat beschließt die Erarbeitung des Bebauungsplans „Loretto“ auf Basis des vorgestellten konkretisierten Zonierungskonzepts.