

# Ergebnisse Handlungsfeld Städtebau & Landschaftsentwicklung – Stand 07.2023

## Zielbilder aus den Bürgerkarten/Workshop, Schnittmenge der 3 Szenarien:

**Landschaftsverbrauch beenden** / drastisch reduzieren neue Wohnformen durch Nachverdichtung, An- und Aufbauten Bestand, **Klimagerechtes (&resilientes) Bauen**

### **Aktivierung Leerstände**

Natur stärken, deren Flächen schützen

Soweit möglich, **Energieversorgung in der eigenen Hand**

Bürgerbeteiligung durch **Bürgerbeirat**, Feste Verortung Bürgerbeteiligung durch def. Ansprechpartner in der Stadtverwaltung, **Ehrenamt & Engagement fördern**

**Neue Mobilitätskonzepte** für Kernstadt und Höhenorte

Übergeordneter Wert: **Selbstverständnis als Natur- und Gesundheitsstadt**

## Unsere grundlegende Überlegungen zu den nächsten Schritten:

Ausarbeitung langfristiger Zieldefinitionen einer zukünftigen Stadtentwicklung, abgeleitet aus den Zielbildern, die in jedem Szenario vorkamen.

Konstruktive Begleitung, Ideenbeiträge und Einflussnahme auf konkrete Themen, Projekte und Entwicklungen der Stadt

- **Langfristige Zieldefinitionen:**

- Formulierung neben einer Gestaltungssatzung eine Satzung für CO<sub>2</sub>-/Naturgerechtes Bauen?
- Festlegung Flächen für Naturerhaltung, Flächen zukünftiger baulicher Entwicklung bzw. falls Bebauung, Pflicht zur Entsiegelung gleicher Fläche
- Zukünftige Wohnformen in Herrenalb – Entwicklung, neue Ideen/Konzepte und welche dann wo realisieren?  
Z.B. Idee "begrünte Wohnhochhäuser" > Ortseingänge, als Landmarke in den Höhenorten?
- Überarbeitung aller B-Pläne mit z.B. diesen verpflichtenden Punkten:
  - Dach-Fassaden- Begrünung
  - CO<sub>2</sub>-Bilanzierung Gebäude
  - Pflicht zur Zertifizierung der Gebäude bzgl. Nachhaltigkeit (z.B. DGNB-System)
  - Nachweis Recyclingfähigkeit der Baustoffe
  - ...
- Weitere Punkte/Ziele sind zu formulieren...

- **Konkrete Themen, Projekte und Entwicklungen der Stadt:**

- Thema Nachverdichtung > Pilotprojekt B-Plan Kullenmühle?
- Projekte bzw. Thema Vorhabenbezogene B-Pläne Kühler Brunnen und Posthotel
- Thema Leerstände > Celenius-Kliniken Kullenmühle und Schweizer Wiese > Stand Gespräche Stadt - Eigentümer? Ideen für ein weiteres Vorgehen?
- Begleitung Bauvorhaben in Neusatz?
  - > Mützenäcker
  - > Neue Stallanlage Schwalbenhof > **Leider kein Interesse seitens Fam. Duss.!**
- Thema Therme und **Entwicklung/Konzept für die Schweizer Wiese > Workshop mit Bürgerschaft**
- **Thema Entwicklung Interkomm. Gewerbegebiet > Beteiligung am Arbeitskreis**
- **Möglichkeiten des § 74 LBO für Bad Herrenalb - Örtliche Bauvorschriften**

> **Fett markierte Themen als nächste Steps unseres Handlungsfeldes**

## • Entwicklung/Konzept für die Schweizer Wiese

### - Unsere Ziele:

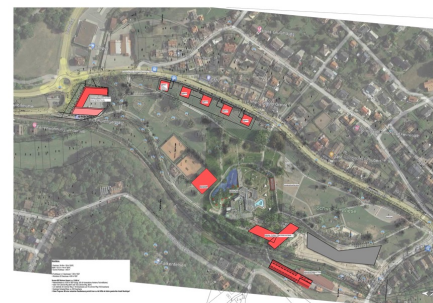
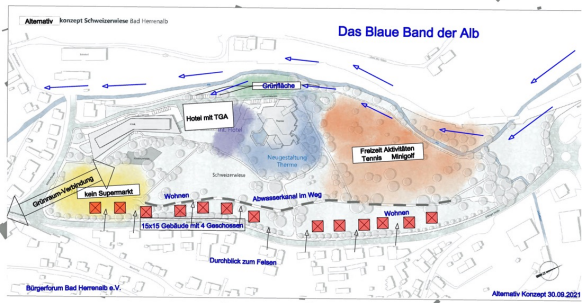
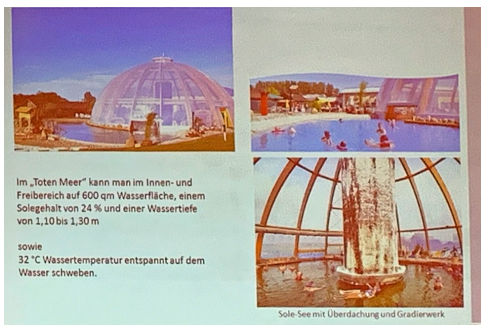
- Einbindung der Ideen der Bürger für die Schweizer Wiese > Workshop mit der Bürgerschaft
- Daraus Herleitung eines Nutzungskonzeptes, unter Beachtung der Zielbilder und Ergebnisse der Handlungsfelder
- Legitimation der Erstellung des Nutzungskonzeptes durch den Gemeinderat?!

### - **Zur Info, schon vorhandene Ideen/Bürgerkarten aus dem Workshop 10/2022:**

- Freizeitangebote für Familien (Gäste), Bsp. Minigolf, Boule, Outdoor-Angebote
- Kletterpark und Naturbadesee
- Fitnessgeräte vgl. Kurpark Bad Rotenfels
- "Blaues Band der Alb" > Vollendung Siegerkonzept Wettbewerbsentwurf zur Gartenschau 2017
- Erlebniswiese Albtal
- Schweizer-Wiese unbebaut belassen (mehrere Karten)
- Picknickwiese, Tischtennis, Boule-Platz, Barfusspark erweitern / reaktivieren
- Gastro, Fitnessgeräte, Selfie-Point, Slack-Line, etc. -> Erlebnisse für ALLE!
- Naturschutzzentrum statt Thermalbad
- Therme erhält große Saunalandschaft, Einbeziehung der Alb
- Therme sollte konsequent im Sinne des Wohlühlbedarf als Naturerlebnis- u. Gesundbad weiter entwickelt werden
- Schweizer Wiese wird gestaltet wie Günter-Klotz-Anlage in Karlsruhe mit Berge, Seen, Festivals

• **Idee für den Bürger-Workshop Schweizer Wiese**

- Präsentation (aller) bisherigen Projekte auf der Schweizer Wiese



- Bewertung und Diskussion mit der Bürgerschaft (System mit Bewertungspunkten?)
- Ableitung daraus, wie soll die Schweizer Wiese genutzt werden > Zielbild 2030/2050

- **Mitarbeit im Arbeitskreis “Interkommunales Gewerbegebiet mit Dobel”**

- Kritische Begleitung aus Sicht Landschaftsentwicklung, Naturräume, Städtebau
- Welche Betriebe sind überhaupt denkbar > Aus finanzieller Sicht und obiger Punkte
- Welche Auswirkungen hätte dies für Bad Herrenalb?
- **Grundlegend: Passend zu den Zielbildern der Bürgerschaft?**



...wollen wir so ein Gebiet in Bad Herrenalb?



## • Möglichkeiten des §74 LBO für Bad Herrenalb - Örtliche Bauvorschriften:

- Unabhängig von Bebauungsplänen
- Steuerungsmöglichkeiten für Projekte?
- Baustein für Zielbilder Bürgerkarte?
- Zu untersuchen...

**Landesbauordnung für Baden-Württemberg**  
**(LBO)<sup>1</sup>**  
**in der Fassung vom 5. März 2010**

**§ 74**  
**Örtliche Bauvorschriften**

(1) Zur Durchführung baugestalterischer Absichten, zur Erhaltung schützenswerter Bauteile, zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie zum Schutz von Kultur- und Naturdenkmälern können die Gemeinden im Rahmen dieses Gesetzes in bestimmten bebauten oder unbebauten Teilen des Gemeindegebiets durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen einschließlich Regelungen über Gebäudehöhen und -tiefen sowie über die Begrünung,
2. Anforderungen an Werbeanlagen und Automaten; dabei können sich die Vorschriften auch auf deren Art, Größe, Farbe und Anbringungsort sowie auf den Ausschluss bestimmter Werbeanlagen und Automaten beziehen,
3. Anforderungen an die Gestaltung, Bepflanzung und Nutzung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke und an die Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter sowie über Notwendigkeit oder Zulässigkeit und über Art, Gestaltung und Höhe von Einfriedungen,
4. die Beschränkung oder den Ausschluss der Verwendung von Außenantennen,
5. die Unzulässigkeit von Niederspannungsfreileitungen in neuen Baugebieten und Sanierungsgebieten,
6. das Erfordernis einer Kenntnissgabe für Vorhaben, die nach [§ 50](#) verfahrensfrei sind,
7. andere als die in [§ 5 Abs. 7](#) vorgeschriebenen Maße. Die Gemeinden können solche Vorschriften auch erlassen, soweit dies zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung gewährleistet ist. Sie können zudem regeln, dass [§ 5 Abs. 7](#) keine Anwendung findet, wenn durch die Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung Außenwände zugelassen oder vorgeschrieben werden, vor denen Abstandsflächen größerer oder geringerer Tiefe als nach diesen Vorschriften liegen müssten.

Anforderungen nach Satz 1 Nummer 1 sind grundsätzlich nur zulässig, wenn sie gleichzeitig die Nutzung erneuerbarer Energien zulassen.

(2) Soweit Gründe des Verkehrs oder städtebauliche Gründe oder Gründe sparsamer Flächennutzung dies rechtfertigen, können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder für genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets durch Satzung bestimmen, dass

1. die Stellplatzverpflichtung ([§ 37 Abs. 1](#)) eingeschränkt wird,
2. die Stellplatzverpflichtung für Wohnungen ([§ 37 Abs. 1](#)) auf bis zu zwei Stellplätze erhöht wird; für diese Stellplätze gilt [§ 37](#) entsprechend,
3. die Herstellung von Stellplätzen und Garagen eingeschränkt oder untersagt wird,
4. Stellplätze und Garagen auf anderen Grundstücken als dem Baugrundstück herzustellen sind,
5. Stellplätze und Garagen nur in einer platzsparenden Bauart hergestellt werden dürfen, zum Beispiel mehrgeschossig, als kraftbetriebene Hebebühnen oder als automatische Garagen,
6. Abstellplätze für Fahrräder in ausreichender Zahl und geeigneter Beschaffenheit herzustellen sind.

(3) Die Gemeinden können durch Satzung für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass

1. zur Vermeidung von überschüssigem Bodenaushub die Höhenlage der Grundstücke erhalten oder verändert wird,
2. Anlagen zum Sammeln, Verwenden oder Versickern von Niederschlagswasser oder zum Verwenden von Brauchwasser herzustellen sind, um die Abwasseranlagen zu entlasten, Überschwemmungsgefahren zu vermeiden und den Wasserhaushalt zu schonen, soweit gesundheitliche oder wasserwirtschaftliche Belange nicht beeinträchtigt werden.

(4) Durch Satzung können die Gemeinden für das Gemeindegebiet oder genau abgegrenzte Teile des Gemeindegebiets bestimmen, dass

1. für bestehende Gebäude Kinderspielplätze nach [§ 9 Absatz 2 Satz 1](#) anzulegen sind, wenn hierfür geeignete nichtüberbaute Flächen auf dem Grundstück vorhanden sind oder ohne wesentliche Änderung oder Abbruch baulicher Anlagen geschaffen werden können,
2. eine von [§ 9 Absatz 2 Satz 1](#) abweichende Wohnungszahl gilt.

(5) Anforderungen nach den Absätzen 1 bis 3 können in den örtlichen Bauvorschriften auch in Form zeichnerischer Darstellungen gestellt werden.

(6) Die örtlichen Bauvorschriften werden nach den entsprechend geltenden Vorschriften des [§ 1 Abs. 3 Satz 2 und Abs. 8](#), [§ 3 Abs. 2](#), des [§ 4 Abs. 2](#), des [§ 9 Abs. 7](#) und des [§ 13 BauGB](#) erlassen. [§ 10 Abs. 3 BauGB](#) gilt entsprechend mit der Maßgabe, dass die Gemeinde in der Satzung auch einen späteren Zeitpunkt für das Inkrafttreten bestimmen kann.

(7) Werden örtliche Bauvorschriften zusammen mit einem Bebauungsplan oder einer anderen städtebaulichen Satzung nach dem [Baugesetzbuch](#) beschlossen, richtet sich das Verfahren für ihren Erlass in vollem Umfang nach den für den Bebauungsplan oder die sonstige städtebauliche Satzung geltenden Vorschriften. Dies gilt für die Änderung, Ergänzung und Aufhebung entsprechend.

- **Letzter Mail-Austausch/Gedanken und Überlegungen des Teams**

Stichpunkte "Wie weitermachen" – Info Austausch aktuelle Themen – Nach Kernteamsitzung

Info von Sybille:

Neue IDUR-Publikation:

## **Ökologische Nachverdichtung Gestaltungsmöglichkeiten für Bebauungspläne der kommunalen Innenentwicklung - Vorstellung**

Bis 2050 werden weltweit voraussichtlich zwei Drittel der Menschen in Städten leben. Dieser Trend gilt auch für Deutschland. Prognosen rechnen für Berlin, Frankfurt, Hamburg, Köln und München bis 2035 mit bis zu 1,1 Mio. neuen Einwohnern. Um den zunehmenden Wohnungsbedarf abzudecken, wird der Wohnungsbau erheblich gesteigert werden müssen. Vor dem Hintergrund knapper werdender Freiflächen rückt dabei die innere Verdichtung der Städte immer mehr in den Fokus. Doch gehen Bodenversiegelung und -überplanung ungebremst weiter, verfehlt Deutschland nicht nur seine Klima-, sondern auch seine Flächenverbrauchsziele. Um diesem Flächenverbrauch entgegenzuwirken, gab es einige Neuerungen im deutschen Bauplanungsrecht, beispielsweise § 13 a BauGB (Beschleunigtes Verfahren) und § 6 a BauNVO (Urbane Gebiete). Damit wurden Anreize geschaffen, verstärkt auf den Vorrang der Innen- vor der Außenentwicklung zu achten, um langfristig den Flächenverbrauch insgesamt zu senken. Der innerstädtischen Verdichtung können aber auch spürbare Nachteile gegenüberstehen, wie etwa Einbußen an Lebensqualität. Neben mehr Konkurrenz (z. B. Kindergartenplätze, Parkflächen, Sitz-plätze in der Straßenbahn), Sichtbehinderung bzw. Verschattung der eigenen Wohnung durch neue Bebauung können auch ökologische Probleme auftreten, gerade im Hinblick auf das Stadtklima, den Wasserhaushalt oder die Böden. Die Herausforderung, vor der viele Städte stehen, ist eine qualitativ hochwertige Nachverdichtung, die Wohnräume in zentraler Lage schafft, ohne die Lebensqualität dieser Quartiere zu schwächen. Ziel dieses Sonderheftes ist es deshalb, Umweltverbände und andere Interessierte mit dem notwendigen Wissen auszustatten, um die anstehenden Urbanisierungsprozesse und Konflikte im Bereich der Bauleitplanung adäquat begleiten zu können. In diesem Sinne zeigt die Autorin auf, welche inhaltlichen Schwerpunkte beim Anfertigen von Stellungnahmen in Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen sind, um auf die

Entscheidungsprozesse einer Kommune Einfluss zu nehmen. RA Tobias Kroll (IDUR-Vorstand) Frankfurt, Februar

- **Letzter Mail-Austausch/Gedanken und Überlegungen des Teams**

Stichpunkte "Wie weitermachen" – Info Austausch aktuelle Themen

Info Reinhard: Ich stelle mir eher so etwas als Leuchtturm für BHA vor: der „Vertikale Wald“



Info Heiko:

So ein Konzept in Verbindung mit Recycling-Beton oder Holz-Hybrid-Bauweise und Passiv- oder EnergiePlus-Haus-Standard könnte die Zukunft sein, Wohnraum ohne größere Flächenversiegelungen zu schaffen...

<https://www.zeit.de/wissen/umwelt/2023-02/bodenversiegelung-eintagsfliege-oekosystem-discounter>

<https://bbarc.ch/de/garden-tower>

<https://www.baudokumentation.ch/projekt/garden-tower/657926>



- **Letzter Mail-Austausch/Gedanken und Überlegungen des Teams**

Stichpunkte "Wie weitermachen" – Info Austausch aktuelle Themen

Info Reinhard:

Hallo meine „Grünen“ Planer. Heute lief ein wunderbarer Beitrag in 3sat. „Bye bye Beton“. Gerne möchte ich mit euch darüber diskutieren. Wäre das eine Zukunft für BHA?

<https://www.3sat.de/wissen/wissenschaftsdoku/230323-sendung-bye-bye-beton-nachhaltiges-bauen-wido-100.html>

Info Heiko:

Sehr interessante Sendung. Jedoch wird der Beton denke ich nicht ganz verschwinden, dafür hat er einfach auch seine Vorzüge im Brandverhalten, Statik, Wasserdichtheit als WU\_Beton, etc. Aber wie auch in dem Beitrag enthalten, gibt es Alternativen zur Stahlbewehrung, auch wird momentan stark erforscht, was den Zement ersetzen könnte.

<https://www.db-bauzeitung.de/wissen/zementfreie-werkstoffe-fuer-die-gebaeude-der-zukunft/>

Info Sybille:

Der Stallbau Schwalbenhof war so ein Exempel, bei dem echte Bürgerbeteiligung - keine bestellten Klatscher - sinnvoll gewesen wäre, finde ich...aber - vorbei. Ein Projekt, bei dem so gut wie nichts dem Gemeinwohl dient, das hier oben so gut wie niemand will und trotzdem wird es durchgedrückt mit sinnfreien Argumenten wie "Arbeitsplätze", die es nicht schaffen wird. Fragt man die Befürworter und sogar den Moderator der Werbeveranstaltung aber allein, so haben sie sehr große Fragezeichen oder hoffen für die Familie Duss, dass es nicht genehmigt wird, weil es ein ökonomischer Kamikazeflug sei...wie viel ungünstiger kann Stadtplanung/Stadtentwicklung denn sein? Achso, ist ja nicht Stadt, ist ja Außenbereich...Und als nächstes applaudieren wir für das Gewerbegebiet hier oben, das keiner braucht, der Wald und seine Bewohner schon gar nicht.

Bei aller Begeisterung und Zustimmung für diese alten/neuen ökologischen Baustoffe stellt sich mir dennoch auch hier die Frage nach der Rohstoffbeschaffung: Wie viel Bodenmaterial und Holz wird woher geholt, wenn in denselben Größenordnungen gebaut wird wie bisher? Bausand ist inzwischen knapp, für die Kiesförderung werden Gewässer- und Waldbiotope zerstört. Ist das mit Lehm und Holz in der Hinsicht anders? Klar kann man immer wieder aufforsten, aber das ersetzt keine funktionierenden Ökosysteme alter Bäume. Schwierig. Kurzum: Wir kommen auch mit ökologisch und klimatisch weniger problematischen Stoffen nicht um ein Downshifting herum, also runter mit dem Verbrauch an und von allem. Die planetaren Grenzen verhandeln nicht mit uns.

- **Letzter Mail-Austausch/Gedanken und Überlegungen des Teams**

Stichpunkte "Wie weitermachen" – Info Austausch aktuelle Themen

Info Heiko:

Bzgl. dem weiteren Vorgehen hatte ich in meinen vorherigen Mails (z.B. 05.03) meine Ideen geteilt, hier noch einmal meine Überlegungen:

Nächster weiterer (konkreter) Schritt wäre ja der Workshop mit den Bürgern zur Zukunft/Gestaltung/"Was wollen wir auf..." der Schweizer Wiese, Grundlage dazu von uns wäre eine Präsentation aller bisheriger Projekte der letzten 15 Jahre dafür. Denke wäre ein guter Einstieg für den Workshop, falls wir da alle Unterlagen noch zusammen bekommen. Jedoch wurde in der letzten Kernteamsitzung beschlossen, zuerst die Satzung auf den Weg zu bringen, bevor solch ein weiterer aktiver Workshop mit den Bürgern stattfinden soll...

Vielleicht sollten wir Vorschläge zu Leitlinien oder Inhalte für örtliche Bauvorschriften machen, Schwerpunkte überlegen. Mit dem §74 der LBO (Landesbauordnung) gibt es eigentlich ein gutes Instrument für Gemeinden, abseits von B-Plänen einen Städtebau- und Landschaftsentwicklung zu lenken > <https://www.landesrecht-bw.de/jportal/?quelle=jlink&query=BauO+BW+§+74&psml=bsbawueprod.psml&max=true>

Thema Gewerbegebiet sollten wir unbedingt in Verbindung mit den anderen Handlungsfeldern setzen, als Kernteam das Thema diskutieren, da eine Richtung beschließen. Ebenso sollte man dies bei dem Thema Therme versuchen, die Ergebnisse der Handlungsfelder mit dem Ende April vorliegendem Konzept und Kostenschätzung von 4a-Architekten abzugleichen.

Generell sollten wir bzw. das Kernteam die Ergebnisse zusammenführen, diese geben ja die „Leitplanken“ für die zukünftige Stadtentwicklung her, wenn man diese jetzt ernsthaft verfolgt, die durchgängig umsetzt und nicht versucht, auf allen Hochzeiten zu tanzen. Beispiel hier auch wieder das Gewerbegebiet, welches doch wieder nach alten Vorstellungen umgesetzt werden soll (Wir brauchen dies für ein weiteres finanzielles Standbein...). Leitplanken für mich sind eben die Naturflächen (Städt. Forst bzw. dessen Umbau), Nachverdichtung mit gleichzeitiger Entwicklung eher in die Höhe, Stichwort Landmarke/Höhenorte), Thema Fassadengrün, Gründach, in Verbindung mit "Energiefassaden und -dächer", Mobilität und Parken neu denken, etc. In diesen Leitplanken sollten dann wie gesagt auch die Ergebnisse der anderen Handlungsfelder eingebaut werden...