

Gremium	Datum	Status	Öffentlichkeitsstatus
Gemeinderat	09.10.2025	Beschlussfassung	öffentlich

Bauamt Bearbeiter: Sebastian van Wambeke Aktenzeichen: 621.41	Datum: 26.09.2025 Kostenstelle: Sachkonto:
--	---

Betreff: ***Bebauungsplan "Feldbergblick"***
-Beratung des Entwurfs und Beschluss über die
Anhörung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
(§§3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB)

Anlagen:

- Lageplan des Bebauungsplans
- Textteile des Bebauungsplans
- Städtebaulicher Entwurf zum Wohn- und Mischgebiet
- Umweltbericht mit Grünordnungsplan
- Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung
- Natura 2000 Vorprüfung
- Schalltechnische Untersuchung

Beschlussvorschlag:

1. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplanes „Feldbergblick“ in Plan und Text wird gebilligt.
2. Der vorliegende Entwurf der Örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Feldbergblick“ in Plan und Text wird gebilligt.
3. Die Überplanung der Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ sowie Teile des Bebauungsplans „Aitental III“ wird gebilligt.
4. Die Verwaltung wird beauftragt, diesen Beschluss ortsüblich bekannt zu machen und die Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchzuführen. Darüber hinaus soll die Verwaltung die Beteiligung der Be-

hören und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB veranlassen.

Begründung:

Ziele und Zwecke der Planung

Die Stadt Blumberg beabsichtigt im Stadtteil Riedböhringen mit der Aufstellung des Bebauungsplans „Feldbergblick“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für verschiedene wohnbauliche, gemischte und gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

Nachdem der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens eine einstweilige Anordnung erlassen und den Bebauungsplan „Aitental IV und Änderung Aitental I-III“ vom 17. Juli 2024 mit Beschluss vom 11. Dezember 2024 bis zur Entscheidung über den Normenkontrollantrag vorläufig außer Vollzug gesetzt hat, wurde dieser durch Beschluss des Gemeinderates der Stadt Blumberg am 24.07.2025 aufgehoben.

Die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldbergblick“ soll den aufgehobenen Bebauungsplan ersetzen. Mit der Neuaufstellung werden auch die rechtskräftigen Bebauungspläne „Aitental“, „Aitental II“ sowie ein geringfügiger Teil des Bebauungsplanes „Aitental III“ überplant und damit außer Kraft gesetzt.

Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanaufstellungsverfahrens wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die vorhandenen Lärmquellen der gewerblichen Nutzungen und schützenswerten (Wohn-)Nutzungen vollständig ermittelt worden sind. Das Bebauungsplankonzept wurde auf dieser Grundlage mit dem Ziel entwickelt, etwaige immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu überwinden.

Das zukünftige Wohngebiet im Westen des Geltungsbereichs soll mit Einzel- und Doppelhäusern sowie mit Geschosswohnungsbauten bzw. Mehrfamilienhäusern bebaut werden. Als Grundlage für die Bebauungsplanaufstellung dient ein städtebaulicher Entwurf. Das Wohngebiet soll seinen Bewohnern in einer landschaftlich ansprechenden Umgebung einen möglichst attraktiven Wohnraum bieten. Individuelle Baufreiheit, familiengerechte und ruhige Wohnlage im Grünen sowie Schaffung einer besonderen Atmosphäre stehen im Vordergrund der Planung.

Das Wohngebiet grenzt östlich an ein Gewerbegebiet an. Hierbei handelt es sich um die rechtskräftigen Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“. Um die Verträglichkeit in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht herzustellen, werden, wie oben bereits erwähnt, die beiden Gewerbegebiete im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung „Feldbergblick“ überplant.

Der nördliche Bereich des ehem. Bebauungsplans „Aitental II“ (Flurstück 364) wird als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Der bestehende Gebietscharakter als Gewerbegebiet bleibt dadurch erhalten. Es sind jedoch nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Mit dieser Festsetzung kann den immissionsschutzfachlichen Anforderungen der angrenzenden und schützenswerten Wohnbebauung Rechnung getragen werden.

Die übrigen Bereiche des Bebauungsplans „Feldbergblick“ werden als Mischgebiete festgesetzt und dabei verschiedenen Teilflächen zugeordnet. Dies entspricht auch der tatsächlichen Nutzung im Gebiet. So besteht der ehem. Bebauungsplan „Aitental“ (Teilfläche 1) aus mehreren Wohnhäusern und einem Handwerksbetrieb (Flurstück 358).

Die Teilfläche 2 besteht aus dem südlichen und wohnbaulich genutzten Bereich des ehem. Bebauungsplans „Aitental II“ (Flurstücke 362, 363 und 363/1) und dem davon südlich gelegenen Flurstück 361. Dabei handelt es sich um einen unbeplanten Innenbereich. Das Areal soll im Zuge der Bebauungsplanaufstellung in den Geltungsbereich aufgenommen und planungsrechtlich geregelt und gesichert werden.

Der unbeplante Außenbereich östlich der zukünftigen Ringstraße des geplanten Wohngebiets (Teilfläche 3), der direkt an das zukünftige eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzt, soll ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen werden, um einen harmonischer Übergang zum Wohngebiet zu ermöglichen.

Die planungsrechtlichen Festsetzungen der ehem. Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ sollen in ihren Grundzügen erhalten bleiben. Geändert wird vor allem die Art der baulichen Nutzung von einem Gewerbegebiet in ein eingeschränktes Gewerbegebiet und in ein Mischgebiet. Die Örtlichen Bauvorschriften der ehem. Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ werden neu aufgestellt, um den aktuellen städtebaulichen, natur- und Klimaschutzfachlichen Anforderungen gerecht zu werden. Insbesondere die Dachgestaltung soll großzügiger geregelt werden, um den Bauherren mehr Freiheiten in der Gebäudegestaltung zuzusprechen. In den ehemaligen Gewerbegebieten „Aitental“ und „Aitental II“ sind nur Satteldächer mit beschränkten Vorgaben für Dachneigungen zulässig. Daher sollen, wie im Wohngebiet, alle Dachformen und Dachneigungen zwischen 0° - 38° ermöglicht werden.

Die Aitrachstraße (Flurstück 342), die südlich an das zukünftige Wohngebiet angrenzt ist Bestandteil des Bebauungsplans „Aitental III“. Um die Erschließung in diesem Bereich zu optimieren, wird die Straße in den Geltungsbereich des Wohngebiets eingebunden bzw. überplant. Auf diese Weise kann das zukünftige Neubaugebiet bestmöglich an die bestehende Ortslage angeschlossen werden.

Wesentliche Änderungen des Bebauungsplans gegenüber dem Bebauungsplan „Aitental IV und Änderung „Aitental I-III“

- Die Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ werden vollständig überplant und damit außer Kraft gesetzt.
 - Die Darstellung der Festsetzungen sind daher vollständig in den Unterlagen aufgeführt.
 - Die Festsetzungen der ehem. Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ wurden im Wesentlichen übernommen und nur geringfügig geändert.
- Der nördliche Bereich des ehem. Bebauungsplans „Aitental II“ (Flurstück 364) wurde als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt.
 - Der bestehende Gebietscharakter als Gewerbegebiet bleibt dadurch erhalten. Es sind jedoch nur Nutzungen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Dies entspricht dem Schutzniveau eines Mischgebiets. Mit dieser Festsetzung kann den immissionsschutzfachlichen Anforderungen der angrenzenden und schützenswerten Wohnbebauung Rechnung getragen werden.
- Der unbeplante Außenbereich östlich der zukünftigen Ringstraße des geplanten Wohngebiets (Teilfläche 3), der direkt an das zukünftige eingeschränkte Gewerbegebiet angrenzt, wird ebenfalls als Mischgebiet ausgewiesen, um einen harmonischen Übergang zum Wohngebiet zu ermöglichen.
- Die Festsetzung zur Stellung der baulichen Anlagen im ehem. Bebauungsplan „Aitental“ wurde aufgehoben, um den Bauherren mehr Freiheiten in der Gebäudegestaltung zuzusprechen.
- Die Mindestanzahl an Wohneinheiten im Mischgebiet, Teilfläche 3 wurde gestrichen, da diese Festsetzung nicht vom Festsetzungskatalog des § 9 Abs. 1 BauGB gedeckt ist.

- Die Örtlichen Bauvorschriften zu den Bebauungsplänen „Aitental“ und „Aitental“ werden ebenfalls vollständig überplant und damit außer Kraft gesetzt.
 - Die Darstellung der Örtlichen Bauvorschriften sind daher vollständig in den Unterlagen aufgeführt.
 - Die Örtlichen Bauvorschriften der ehem. Bebauungspläne „Aitental“ und „Aitental II“ wurden neu aufgestellt, um den aktuellen städtebaulichen, natur- und Klimaschutzfachlichen Anforderungen gerecht zu werden.
 - Insbesondere die Dachgestaltung soll großzügiger geregelt werden, um den Bauherren mehr Freiheiten in der Gebäudegestaltung zuzusprechen. In den ehemaligen Gewerbegebieten „Aitental“ und „Aitental II“ sind nur Satteldächer mit beschränkten Vorgaben für Dachneigungen zulässig. Daher sollen, wie im Wohngebiet (ehem. „Aitental IV“), alle Dachformen und Dachneigungen zwischen 0° - 38° ermöglicht werden.
- Der Umweltbericht mit Grünordnungsplan wurde an die Neuaufstellung des Bebauungsplans „Feldbergblick“ angepasst. Dadurch kam es innerhalb des Bebauungsplans zu Flächenverschiebungen, welche auch innerhalb der Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu Verschiebungen geführt hat. Um das daraus resultierende geringfügig höhere Ausgleichsdefizit zu kompensieren, wurde das Pflanzgebot 1 im Schutzgut Biotope nun bilanziell mitberücksichtigt. Dies geschah zuvor nicht.
- Die spezielle artenschutzrechtliche Prüfung und die Natura 2000 Vorprüfung wurden inhaltlich nicht geändert, sondern nur redaktionell angepasst.
- Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erstellt, in dem die vorhandenen Lärmquellen der gewerblichen Nutzungen und schützenswerten (Wohn-)Nutzungen vollständig ermittelt worden sind. Das Bebauungsplankonzept wurde auf dieser Grundlage mit dem Ziel entwickelt, etwaige immissionsschutzrechtlichen Konflikte zu überwinden.

Weiteres Verfahren

Nach der einmonatigen Auslegung des Bebauungsplan-Entwurfs (§§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB) werden die von der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen geprüft und behandelt. Anschließend werden die Stellungnahmen im Gemeinderat beraten und abgewogen. In der gleichen Sitzung kann der Satzungsbeschluss gefasst werden.