

Vorlage Bauamt

43 /2020

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

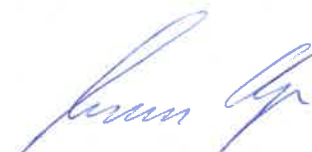
Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6" im Ortsteil Ehrenstein

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
- Billigung des Bebauungsplanvorentwurfs
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6", beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Wohnbebauung mit Dienstleistungsflächen folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6" " im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt.
- 2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.
- 3) Billigung des Vorentwurfes zu dem Bebauungsplan mit Stand vom 14.07.2020



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gestaltungsbeirat	29.05.2020	nö	Gutachten	
Gestaltungsbeirat	29.11.2019	ö	Empfehlungen	

II. Sachvortrag

1. Ziele und Zweck der Planung

Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach und wurde mit untergeordneten Zwischennutzungen (Parkplatz, offene Lagerfläche) in Anspruch genommen. Eine geordnete bauliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" mit einem Gewerbebetrieb konnte bislang nicht umgesetzt werden.

Gegenstand des Bebauungsplans ist ein Wohn- und Geschäftshaus, das in unmittelbarer Nähe zum Ausgrabungsort der UNESCO Welterbestätte errichtet werden soll.

Durch das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück des „UNESCO Weltkulturerbes Prähistorische Pfahlbauten rund um die Alpen; Steinzeitdorf Ehrenstein“, sowie die hervorgehobene Lage des Plangebietes am Ortseingang der Stadt Blaustein, besteht hier eine gestalterische Lücke und ein städtebaulicher Missstand.

Das Grundstück des Plangebietes wurde inzwischen von der Firma GIP 20 GmbH aus Überlingen erworben, mit dem Ziel, ein Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten. Die Firma GIP 20 GmbH tritt dabei als Vorhabenträger im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB auf.

Im Stadtgebiet Blaustein bestehen ein örtlicher Bedarf und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Dienstleistungsflächen, die derzeit nicht ausreichend gedeckt werden können. Mit dem Vorhaben kann eine teilweise Deckung dieser Bedarfe erreicht werden. Mit dem Vorhaben kann die städtebaulich unzureichende Gestaltung am Zugang zum zentralen Versorgungsbereich von Blaustein behoben und eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches erreicht werden.

Darüber hinaus können mit dem Bauvorhaben die von der Stadt gewünschten Ausstellungs- und Informationsflächen zum Steinzeitdorf im Eingangsbereich des Weltkulturerbes bereitgestellt werden.

Das Vorhaben ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" nicht genehmigungsfähig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für das Vorhaben sichergestellt werden.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" mit der Festsetzung als Gewerbegebiet.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Gewerbegebietes "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" in einer hervorgehobenen Lage im Zugang zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt entlang der überhöhten Brücke der Bahnlinie Ulm – Blaubeuren und des Blaukanals (Gewässer 2. Ordnung).

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Gewerbebetriebe und großflächige Verbrauchermärkte sowie eine Tankstelle südlich des Geltungsbereiches geprägt. Die

Bebauung im Umfeld ist weitgehend 1-geschossig und weist aus städtebaulicher Sicht keine homogene Struktur auf.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Kernortes Ehrenstein-Klingenstein. Dort sind u.a. ein Einkaufszentrum mit Lebensmittel-Vollsortimentern, Apotheke, sonstigen Einzelhandelsgeschäften und Bank-Filialen vorhanden. Verschiedene Arztpraxen, das Rathaus Blaustein und das Bad-Blau sind zu Fuß erreichbar. Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Blaustein befindet sich etwa 200 m vom Plangebiet entfernt.

Das Grundstück wird derzeit als Parkplatz und offene Lagerfläche mit einer geschotterten Oberfläche genutzt. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Nordöstlich des Plangebietes bestehen die kartierten Biotope "Gehölzgalerien am Blaukanal" (Biotop Nr. 175254259073) und "Feldgehölze und Hecken auf Bahndamm" (Biotop Nr. 175254259074) sowie das FFH-Gebiet "Blau und Kleine Lauter" (Schutzgebiets-Nr. 7524-341).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 965 und 966 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 967 (Tankstelle) 489/1 (Kurt-Mühlen-Straße) und 485 der Gemarkung Ehrenstein mit einer Gesamtgröße von 1.764 m².

3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Die Vorhabenplanung des Architekturbüros Steinhoff Haehnel Architekten GmbH sieht innerhalb des Geltungsbereichs eine nahezu vollständige Überbauung der Grundstücke Fl.st. Nr. 965 und 966 mit einer 2-geschossigen Tiefgarage vor. Das Gebäude über der Tiefgarage ist mit sechs (6) Vollgeschossen plus Staffelgeschoss (S) und einer Abmessung von ca. 44 m Länge und ca. 28 m Breite sowie einer Gebäudehöhe von ca. 22,2 m über dem Erdgeschoss (unterhalb der Hochhausgrenze) vorgesehen.

Das Steinzeitdorf soll ein Anlaufpunkt für Besucher und Bürger Blausteins werden, weshalb der Neubau im Erdgeschoss einen Ausstellungsbereich zur Information über das Steinzeitdorf aufnehmen soll. Desweiteren sind im Erdgeschoß eine Bäckerei mit Café und eine Freibewirtschaftung und die erforderlichen Funktionsräumen vorgesehen.

Nach dem derzeitigen Planungsstand werden im 1 - 5. Obergeschoss und im Staffelgeschoss (6.OG) insgesamt 34 Wohneinheiten mit überwiegend 3- und 4-Zimmer realisiert. Diese Angaben können sich bis zur abschließenden Planung noch ändern.

Durch die umlaufende Fassadengestaltung des Neubaus wird das Gebäude allseitig gleichwertig, als freistehendes Objekt wahrnehmbar.

Zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben wird eine Teilfläche des südlich gelegenen Grundstücks der Tankstelle in den Geltungsbereich einbezogen. Hier können insgesamt mindestens 10 ebenerdige Stellplätze bereitgestellt werden für die Besucher des Cafés und der Ausstellungsflächen des Steinzeitdorfes. Die Stellplätze sind mit zwei (2) Baumüberstellungen zu gliedern, dabei wird ein Baumstandort am Zufahrtsbereich der Stichstraße festgelegt.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stichstraße mit Zufahrt zur Kurt-Mühlen-Straße.

4. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an

Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Es wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt ca. 1.743 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben bleibt unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" gegeben.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Im Zusammenhang mit der Verfahrensdurchführung als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

5. Unesco - Welterbe

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft zum Welterbe Steinzeitdorf.

Die Pufferzone grenzt direkt an das Grundstück an. Im Vorfeld wurde mit der UNESCO geklärt, ob eine Beeinträchtigung des Welterbes durch die Neubebauung ausgeschlossen werden kann.

Das Landesdenkmalamt ist in die Planungen involviert und begrüßt, dass durch die Baumaßnahme auf eine Bebauung der Pufferzone des Welterbes verzichtet werden kann.

Die auf dem Nachbargrundstück angebotene Infrastruktur wird als ausreichend angesehen, eine Bebauung grundsätzlich als optische Aufwertung und positive Sozialkontrolle gewertet.

Im Vorfeld fanden geologische und hydrogeologische Untersuchungen statt, die bestätigten, daß durch die geplante Tiefgarage keine Veränderungen der Grundwasserströme erfolgen, was den Bestand der Bodendenkmäler gefährden könnte.

Zudem wird vor Baubeginn eine Sondierungsgrabung des Landesdenkmalamtes erfolgen, bei möglichen Anhaltspunkten auf Bodendenkmäler wird es zu einer ausführlichen Grabung in diesem Bereich kommen.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts- ansatz 250.000	189.286		-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

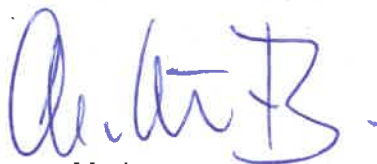
Die Kosten des Bebauungsplanes trägt der Investor.

Für die Fläche zur Herstellung von oberirdischen Stellplätzen, die von der Stadt erworben werden, fallen Kosten an. Die Kosten für die Herstellung der Stellplätze übernimmt der Investor. Die Stadt Blaustein ist an möglichen Kosten über das Steinzeitdorf beteiligt.

Für den Gebäudeanteil entstehen Kosten von ca. 250.000€, sofern die Einheit von der Stadt erworben wird.

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm

Verfasser



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Jürgen Oettinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

Die Anlage 4 wurde nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die schalltechnische Untersuchung zu umfangreich ist. Die Sitzungsvorlage ist mit allen Anlagen im nicht-öffentlichen Teil des Rats-Infosystem für die GR - Sitzung am 14.07.2020 eingestellt und kann heruntergeladen und ausgedruckt werden.

1. Vorentwurf Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Stand 14.07.2020 und Vorentwurf Örtliche Bauvorschriften, Stand 14.07.2020, Büro für Stadtplanung Zint Häußler, Neu-Ulm
2. Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan, Stand 14.07.2020, Büro für Stadtplanung Zint Häußler, Neu-Ulm
3. Vorentwurf Vorhaben- und Erschließungspläne, Stand 14.07.2020, Steinhoff/ Haehnel Architekten GmbH, Stuttgart
 - 3.1 Dachaufsicht / Lageplan M 1/500
 - 3.2 2. Untergeschoss M 1/100
 - 3.3 1. Untergeschoss
 - 3.4 Erdgeschoss
 - 3.5 Regelgeschoss Wohnen V1, 1.OG, 3.OG, 5.OG
 - 3.6 Regelgeschoss Wohnen V2, 2.OG, 4.OG
 - 3.7 Staffelgeschoss Wohnen 6.OG
 - 3.8 Ansicht Nord-Ost
 - 3.9 Ansicht Nord-West
 - 3.10 Ansicht Süd-Ost
 - 3.11 Ansicht Süd-West
 - 3.12 Schnitt B-B
 - 3.13 Längsschnitt 2-2
 - 3.14 Visualisierung Blick von der Kurt-Mühlen-Straße
 - 3.15 Visualisierung Blick von der Stadt
 - 3.16 Visualisierung Blick von Süden
4. Schalltechnische Untersuchung brenner BERNARD ingenieure GmbH, Stand 21.5.2019



- 1.7.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.
- 1.7.1.2. Die durch Planzeichnungen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.
- 1.8. ARTENLISTEN**
- Artenliste 1 - Bäume Straßenraum
 Mindestpflanzgröße: Hochstamm, STU 18-20 cm, 3xv.
- Großbäume 20 - 40m**
 Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
 Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde
- Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m**
 Acer campestre 'Eisrijk' - Feldahorn
 Acer platanoides 'Cleveland' - Spitzahorn in Sorten
 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'
 Alnus x spaethii - Purpurelärche
 Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
 Corylus colurna - Baumhasel
 Gleditsia triacanthos - Dornenlose Gleditschie
 'Shademaster', 'Skyline'
 Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
 Robinia pseudoacacia - Robinie
 'Sandraudig', 'Umbraculifera'
 Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
 Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde
- Kleinbäume 7 - 12/15m**
 Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Felsenbirne
 Cornus mas - Kornelkirsche
 Fraxinus ornus, 'Rotterdam' - Blumenesche
 Malus 'tschonoskii' - Wollapfel, Scharlach-Apfel
 Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubeneiche
 Sorbus aria - Mehlbeere
 Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Stadtlinde
 Tilia cordata 'Roelvo' - Winterlinde, Stadtlinde
- 1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**
- 1.9.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:
- V1: Schutz des Umfeldes**
 Schutz des Umfeldes durch einen Bauzaun während der Bauphase. Damit wird verhindert, dass Einträge und Ablagerungen ins Gewässer und in den Uferbereich erfolgen.
- V2: Verbesserung Lebensraum Kammolch**
 Kontrollierte Einleitung des unbelasteten Dachwassers in das angrenzende Gewässer. Die Einleitung des unbelasteten Dachwassers in das angrenzende Gewässer muss so konstruiert sein, dass keine Trübungen, Erosionen und Auswaschungen stattfinden.
- 1.10. SONSTIGE PLANZEICHEN**
- 1.10.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7 BauGB)
- 1.11. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN**
- 1.11.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.
- 1.12. NUTZUNGSSCHABLONE**
- | MU | o | Art der baul. Nutzung | Bauweise | Füllschema der Nutzungsschablone |
|-----|-----|------------------------|---------------------------|----------------------------------|
| 0,8 | 4,5 | Grundflächenzahl (GRZ) | Geschossflächenzahl (GFZ) | |
| - | FD | | Dachform | |

- 4. HINWEISE**
- 4.1. bestehende Bebauung
- 4.2. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern
- 4.3. Maßangaben in Metern
- 4.4. **NIEDERSCHLAGSWASSER**
 Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu sammeln, zurückzuhalten und kontrolliert in den nächstgelegenen Vorfluter, das nördlich angrenzende Gewässer (Tümpel) einzuleiten. Die Einleitung muss so konstruiert sein, dass eine Trübung, Erosion oder Auswaschung ausgeschlossen ist.
 Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.
 Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.
 Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.
- 4.5. **HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**
 Sollten im Zuge von Erdarbeiten archaische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archaische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Abmung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archaischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.
- 4.6. **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**
 Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.
 Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.
- 4.7. **AUSHUBARBEITEN**
 Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.
- 4.8. **NATUR- UND ARTENSCHUTZ**
 Mittelfristig ist zu prüfen, ob das Südufer des Gewässers ausgetrocknet werden muss, um einen Teil des Gewässers wieder stärker zu besonnen.

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:
 DAS BAUGESETZBUCH (BauGB) In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
 DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
 DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW) In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
 DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90) In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. **ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
 - Wohnungen ab dem 1. OG,
 - Geschäfts- und Bürogebäude,
 - Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - sonstige Gewerbebetriebe,
 - Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. **MASS DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.1.1. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl kann die gesamte Fläche des urbanen Gebiets herangezogen werden.

1.2.1.2. Für die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen, Nebenanlagen, Zugängen, Rampen und Plätzen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,95 zulässig.

1.2.2. **4,5** max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.3. **V+S** Zahl der Vollgeschosse + Staffageschoss als Höchstmaß

1.2.3.1. Das oberste Geschoss ist als Staffageschoss (S) auszubilden. Die Grundfläche des Staffageschosses darf 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.2.4. **z.B. OK max. = 517,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) Oberkante der Dachhaut (Attika) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskerne (Aufzug, Aufgang) auf einer Dachfläche von max. 5% überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf die absolute Höhe von 517,80 m ü. NN nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 0,6 m zur Attikaußenseite einhalten.

1.2.5. **OK EFH = 494,50 m** absolute Höhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

- 1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude als Grenzbebauung nach Nordosten zur öffentlichen Grünfläche zulässig.
- 1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.4.1. Baugrenze Erdgeschoss
- 1.4.2. Baugrenze Obergeschoss
- 1.4.2.1. Zur Errichtung von Balkonen ist eine Überschreitung der Baugrenze für die Obergeschosse entsprechend der Vorhabenplanung zulässig.
- 1.4.3. Die für das Bauvorhaben erforderlichen untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgung, Be- und Entlüftung der Tiefgarage) sowie Überdachungen zum Abstellen von Fahrrädern und Außenbereichen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.
- 1.5. VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
- 1.5.1. öffentliche Straßenverkehrsfläche
- 1.5.2. öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplätze
- 1.5.3. Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage
- 1.5.3.1. Zur Anpassung an die örtliche Situation ist eine Verschiebung des Ein- und Ausfahrtsbereichs zur Tiefgarage zulässig. Die Breite des Ein- und Ausfahrtsbereichs von max. 6,0 m ist einzuhalten.
- 1.5.4. Verkehrsgrün
- 1.5.4.1. Innerhalb der Fläche für Verkehrsgrün ist eine Trafostation zulässig.
- 1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)
- 1.6.1. Umgrenzung für Flächen der Tiefgarage/Kellerräume und Stellplätze
- 1.6. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)
- 1.6.1. **Begrenzung der Bodenversiegelung:**
 Ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.
- 1.6.2. **Begrünung von Dächern:**
 Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.
- 1.6.3. **Durchgrünung der Stellplätze**
 Im Stellplatzbereich ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen, pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Bäume sind in offene Baumscheiben von mindestens 12 m² zu pflanzen. Das durchwurzelbare Substrat muss mindestens 12 m³ betragen. Alternativ sind technische Baumquartiere mit 12 m³ durchwurzelbarem Substrat zulässig.
- 1.7. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)
- 1.7.1. Anpflanzen von Bäumen

- 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)**
- 2.1. DACHGESTALTUNG**
- 2.1.1. **FD** Flachdach
- 2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Attikaußenseite einhalten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.
- 2.2. PKW STELLPLÄTZE**
- 2.2.1. Der Stellplatzschlüssel ist entsprechend der LBO nachzuweisen.
- 2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE**
- 2.3.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.
- 2.4. EINFRIEDUNGEN**
- 2.4.1. Grundstückseinfriedungen sind, sofern betriebsorganisatorisch notwendig kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.
- 2.5. WERBEANLAGEN**
- 2.5.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.5.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Kurt-Mühlen-Straße sowie der Stichstraße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.5.3. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf max. 15 m² betragen und ist nur innerhalb der Erdgeschoßzone sowie der Brüstung des 1. Obergeschoßes zulässig.
- 2.5.4. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.
- 2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN**
- 2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.
- 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**
- 3.1. **UNESCO WELTERBE PRÄHISTORISCHE PFHALBAUTEN UM DIE ALPEN**
 Unmittelbar östlich grenzt das Steinzeitdorf Ehrenstein, das Bestandteil des Unesco Welterbes prähistorische Pfahlbauten um die Alpen ist an das Plangebiet.
- 3.2. **OFFENLANDBIOTOPE**
- Biotop 1 (B1), Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein Biotopnummer 175254259073
- 3.2.1. Auf einer ca. 0,6 ha großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 485 Gemarkung Klingenstein erstreckt sich im westlichen Uferbereich der Blau, auf einer Länge von ca. 300 m das kartierte Biotop Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein.
- Biotop 2 (B2), Feldgehölze und Hecken auf Bahndamm SO Klingenstein Biotopnummer 17525425074
- 3.3. **FLORA-FAUNA-HABITAT (FFH-GEBIET)**
 Östlich im Bereich des Blaukanals auf der Flurstück-Nr. 484 der Gemarkung Klingenstein grenzt das FFH-Gebiet Blau und kleine Lauter mit der Schutzgebiets-Nr. 7524341 an das Plangebiet. Die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2018 ist zu beachten.

Stadt Blaustein

vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6"

Maßstab 1 : 500
 Stand: 14.07.2020

Planfertiger:
 Büro für Stadtplanung,
 Zint & Häußler GmbH

V O R E N T W U R F

VERFAHRENSVERMERKE

1 Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat in der Sitzung vom die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Steinbruchbetriebsgelände an der B28", 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ortsüblich bekannt gemacht.

2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom hat in der Zeit vom bis stattgefunden.

4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis beteiligt.

5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom bis öffentlich ausgelegt

6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom als Satzung beschlossen.

Blaustein, den

..... (Siegel)
 Bürgermeister

8 Ausgefertigt

Blaustein, den

..... (Siegel)
 Bürgermeister

9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Blaustein, den

..... (Siegel)
 Bürgermeister



**Stadt Blaustein
vb. B-Plan "Steinbruchsbetriebsgelände
an der B28, 3. Änderung
- Kurt-Mühlen Straße 6"**

VORENTWURF

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm



Stand: 14.07.2020
Maßstab: 1:500

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohnungen ab dem 1. OG,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.3. Die unter § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl kann die gesamte Fläche des urbanen Gebiets herangezogen werden.

1.2.1.2. Für die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen, Nebenanlagen, Zugängen, Rampen und Plätze ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,95 zulässig.

1.2.2. **4,5** max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.3. **VI+S** Zahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoss als Höchstmaß

1.2.3.1. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss (S) auszubilden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.2.4. **z.B. OK max. = 517,50 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) Oberkante der Dachhaut (Attika) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskerne (Aufzug, Aufgang) auf einer Dachfläche von max. 5% überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf die absolute Höhe von 517,80 m ü. NN nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 0,6 m zur Attikaaußenseite einhalten.

1.2.5. **OK EFH = 494,50 m** absolute Höhe der Erdgeschoßfußbodenhöhe über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. a abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude als Grenzbebauung nach Nordosten zur öffentlichen Grünfläche zulässig.

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze Erdgeschoss

1.4.2.  Baugrenze Obergeschosse


1.4.2.1. Zur Errichtung von Balkonen ist eine Überschreitung der Baugrenze für die Obergeschosse entsprechend der Vorhabenplanung zulässig.


1.4.3. Die für das Bauvorhaben erforderlichen untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgung, Be- und Entlüftung der Tiefgarage) sowie Überdachungen zum Abstellen von Fahrrädern und Außenbereichen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Parkplätze

1.5.3.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage


1.5.3.1. Zur Anpassung an die örtliche Situation ist eine Verschiebung des Ein- und Ausfahrtsbereichs zur Tiefgarage zulässig. Die Breite des Ein- und Ausfahrtsbereichs von max. 6,0 m ist einzuhalten.

1.5.4.  Verkehrsgrün

1.5.4.1. Innerhalb der Fläche für Verkehrsgrün ist eine Trafostation zulässig.

1.6. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.6.1.  Umgrenzung für Flächen der Tiefgarage/Kellerräume und Stellplätze

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.7.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.7.3. Durchgrünung der Stellplätze

Im Stellplatzbereich ist je angefangene 5 Stellplätze ein Baum gemäß Artenliste 1 zu pflanzen, pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Bäume sind in offene Baumscheiben von mindestens 12 m² zu pflanzen. Das durchwurzelbare Substrat muss mindestens 12 m³ betragen. Alternativ sind technische Baumquartiere mit 12 m³ durchwurzelbarem Substrat zulässig.

1.8. **FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN**

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.



Anpflanzen von Bäumen

1.8.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.9. **ARTENLISTEN**

Artenliste 1 - Bäume Straßenraum

Mindestpflanzgröße: Hochstamm,
StU 18-20 cm, 3xv.

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', - Spitzahorn in Sorten
'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'
Alnus x spaethii - Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Gleditsia triacanthos - Dornenlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Robinia pseudoacacia - Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

Kleinbäume 7 - 12/15m

Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Fraxinus ornus, 'Rotterdam' - Blumenesche
Malus 'tschonoskii' - Wollapfel, Scharlach-Apfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Roelvo' - Winterlinde, Stadtlinde

1.10. **ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:


V1: Schutz des Umfeldes

Schutz des Umfeldes durch einen Bauzaun während der Bauphase. Damit wird verhindert, dass Einträge und Ablagerungen ins Gewässer und in den Uferbereich erfolgen.

V2: Verbesserung Lebensraum Kammloch

Kontrollierte Einleitung des unbelasteten Dachwassers in das angrenzende Gewässer. Die Einleitung des unbelasteten Dachwassers in das angrenzende Gewässer muss so konstruiert sein, dass keine Trübungen, Erosionen und Auswaschungen stattfinden.

1.11. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.11.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.12. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

- 1.12.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.13. NUTZUNGSSCHABLONE

MU	a	Art der baul. Nutzung	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
0,8	4,5	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
-	FD		Dachform	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. **FD** Flachdach
- 2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Attikaaußenseite einhalten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

2.2. PKW STELLPLÄTZE

- 2.2.1. Der Stellplatzschlüssel ist entsprechend der LBO nachzuweisen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten.

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Grundstückseinfriedungen sind, sofern betriebsorganisatorisch notwendig kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2.5. WERBEANLAGEN

- 2.5.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.5.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Kurt-Mühlen-Straße sowie der Stichstraße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.5.3. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf max. 15 m² betragen und ist nur innerhalb der Erdgeschoßzone sowie der Brüstung des 1. Obergeschoßes zulässig.
- 2.5.4. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 zuwiderhandelt.

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. UNESCO WELTERBE PRÄHISTORISCHE PFAHLBAUTEN UM DIE ALPEN

Unmittelbar östlich grenzt das Steinzeitdorf Ehrenstein, dass Bestandteil des Unesco Welterbes prähistorische Pfahlbauten um die Alpen ist an das Plangebiet.

3.2. OFFENLANDBIOTOPE



Biotop 1 (B1), Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein
Biotopnummer 175254259073

Auf einer ca, 0,6 ha großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 485 Gemarkung Klingenstein erstreckt sich im westlichen Uferbereich der Blau, auf einer Länge von ca. 300 m das kartierte Biotop Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein.



Biotop 2 (B2), Feldgehölze und Hecken auf Bahndamm SO Klingenstein
Biotopnummer 17525425074

3.3. FLORA-FAUNA-HABITAT (FFH-GEBIET)

Östlich im Bereich des Blaukanals auf der Flurstück Nr. 484 der Gemarkung Klingenstein grenzt das FFH-Gebiet Blau und kleine Lauter mit der Schutzgebiets-Nr. 7524341 an das Plangebiet. Die Schutzgebiets Verordnung vom 05.11.2018 ist zu beachten.

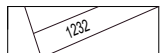
4. HINWEISE

4.1.



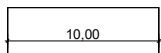
bestehende Bebauung

4.2.



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3.



Maßangaben in Metern

4.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu sammeln, zurückzuhalten und kontrolliert in den nächstgelegenen Vorfluter, das nördlich angrenzende Gewässer (Tümpel) einzuleiten. Die Einleitung muss so konstruiert sein, dass eine Trübung, Erosion oder Auswaschung ausgeschlossen ist.

Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

4.5. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

4.6 BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.7. AUSHUBARBEITEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

4.8. NATUR- UND ARTENSCHUTZ

Mittelfristig ist zu prüfen, ob das Südufer des Gewässers ausgleichend werden muss, um einen Teil des Gewässers wieder stärker zu besonnen.



Stadt Blaustein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6"

A. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht

V O R E N T W U R F

Ulm, 14.07.2020

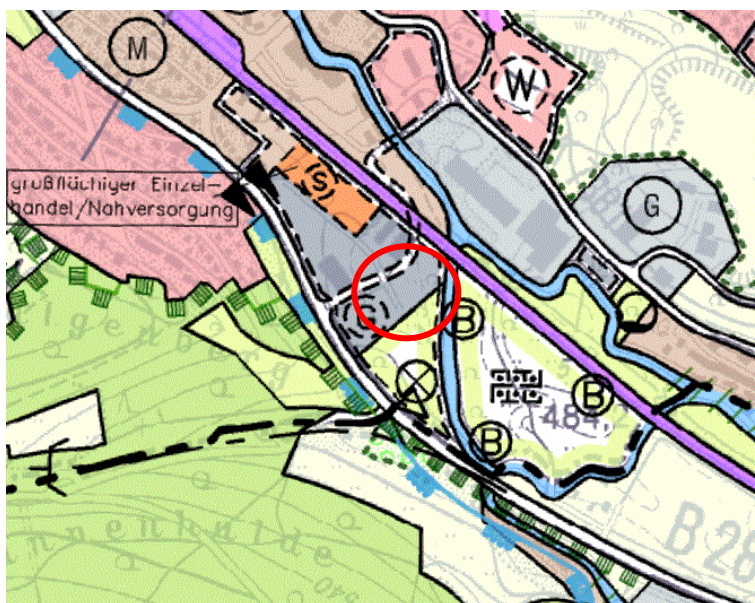
Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Im Zusammenhang mit der Verfahrensdurchführung als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach und wurde mit untergeordneten Zwischennutzungen (Parkplatz, offene Lagerfläche) in Anspruch genommen. Eine geordnete bauliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" mit einem Gewerbebetrieb konnte bislang nicht umgesetzt werden.

Durch das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück des UNESCO Weltkulturerbes Prähistorische Pfahlbauten rund um die Alpen, Steinzeitdorf Ehrenstein, sowie der hervorgehobenen Lage des Plangebietes am Ortseingang der Stadt Blaustein, besteht hier eine gestalterische Lücke und ein städtebaulicher Missstand.

Das Grundstück des Plangebietes wurde inzwischen von der Firma GIP 20 GmbH aus Überlingen erworben, mit dem Ziel, ein Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten. Die Firma GIP 20 GmbH tritt dabei als Vorhabenträger im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB auf.

Im Stadtgebiet Blaustein bestehen ein örtlicher Bedarf und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Dienstleistungsflächen, die derzeit nicht ausreichend gedeckt werden können. Mit dem Vorhaben kann eine teilweise Deckung dieser Bedarfe erreicht werden. Mit dem Vorhaben kann die städtebaulich unzureichende Gestaltung am Zugang zum zentralen Versorgungsbereich von Blaustein behoben und eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches erreicht werden.

Darüber hinaus können mit dem Bauvorhaben die von der Stadt gewünschten Ausstellungs- und Informationsflächen zum Steinzeitdorf im Eingangsbereich des Weltkulturerbes bereitgestellt werden.

Das Vorhaben ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" nicht genehmigungsfähig. Mit dem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für das Vorhaben sichergestellt werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" mit der Festsetzung als Gewerbegebiet.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Gewerbegebietes "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" in einer hervorgehobenen Lage im Zugang zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt entlang der überhöhten Brücke der Bahnlinie Ulm – Blaubeuren und des Blaukanals (Gewässer 2. Ordnung).

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Gewerbebetriebe und großflächige Verbrauchermärkte sowie eine Tankstelle südlich des Geltungsbereiches geprägt. Die Bebauung im Umfeld ist weitgehend 1-geschossig und weist aus städtebaulicher Sicht keine homogene Struktur auf.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Kernortes Ehrenstein-Klingenstein. Dort sind u.a. ein Einkaufszentrum mit Lebensmittel-Vollsortimentern, Apotheke, sonstigen Einzelhandelsgeschäften und Bank-Filialen vorhanden. Verschiedene Arztpraxen, das Rathaus Blaustein und das Bad-Blau sind zu Fuß erreichbar. Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Blaustein befindet sich etwa 200 m vom Plangebiet entfernt.

Das Grundstück wird derzeit als Parkplatz und offene Lagerfläche mit einer geschotterten Oberfläche genutzt. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Nordöstlich des Plangebietes bestehen die kartierten Biotope "Gehölzgalerien am Blaukanal" (Biotop Nr. 175254259073) und "Feldgehölze und Hecken auf Bahndamm" (Biotop Nr. 175254259074) sowie das FFH-Gebiet "Blau und Kleine Lauter" (Schutzgebiets-Nr. 7524-341).

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke Nr. 965 und 966 sowie Teilflächen der Flurstücke Nr. 967 (Tankstelle) 489/1 (Kurt-Mühlen-Straße) und 485 der Gemarkung Ehrenstein mit einer Gesamtgröße von 1.908 m².

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Die Vorhabenplanung des Architekturbüros Steinhoff Haehnel Architekten GmbH sieht innerhalb des Geltungsbereichs eine nahezu vollständige Überbauung der Grundstücke Fl.st. Nr. 965 und 966 mit einer 2-geschossigen Tiefgarage vor. Das Gebäude über der Tiefgarage ist mit sechs (6) Vollgeschossen plus Staffelgeschoss (S) und einer Abmessung von ca. 44 m Länge und ca. 28 m Breite sowie einer Gebäudehöhe von ca. 22,2 m über dem Erdgeschoss (unterhalb der Hochhausgrenze) vorgesehen.

Im Erdgeschoss ist eine Bäckerei mit Café und einer Freibewirtschaftung, den erforderlichen Funktionsräumen sowie zusätzlich Ausstellungs- und Informationsflächen für das Steinzeitdorf vorgesehen. Ab dem 1. Obergeschoss sind ca. 34 Wohneinheiten mit 2-, 3- und 4- Zimmer Wohnungen geplant. Diese Angaben können sich bis zur abschließenden Planung noch ändern.

Durch die umlaufende Fassadengestaltung des Neubaus wird das Gebäude allseitig gleichwertig, als freistehendes Objekt wahrnehmbar.

Zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben wird eine Teilfläche des südlich gelegenen Grundstücks der Tankstelle in den Geltungsbereich einbezogen. Hier können insgesamt 12 ebenerdige Stellplätze bereitgestellt werden für die Besucher des Cafés und der Ausstellungsflächen des Steinzeitdorfes. Die Stellplätze sind mit zwei (2) Baumüberstellungen zu gliedern, dabei wird ein Baumstandort am Zufahrtsbereich der Stichstraße festgelegt.

Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom ist innerhalb der Flächen für Verkehrsgrün eine Trafostation zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stichstraße mit Zufahrt zur Kurt-Mühlen-Straße.

5. Art der Verfahrensbetreuung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Es wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt ca. 1.908 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben bleibt unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für die 3. Änderung des Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" gegeben.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind dabei:

- Wohngebäude, dabei wird nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 bestimmt, dass Wohnungen ab dem 1. OG zulässig sind
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte bzw. diese Einrichtungen und Anlagen bestehen bereits in ausreichendem Um-

fang im Stadtgebiet. Der Gebietscharakter als Urbanes Gebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Darüberhinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Plangebiet werden die aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen als allgemein zulässig festgesetzt, um dem Entwicklungsziel eines "multifunktionalen Gebäudes" gerecht zu werden. Damit kann eine erhebliche städtebauliche Aufwertung dieses hervorgehobenen Bereiches der Stadt Blaustein erreicht werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Wert von 0,8 festgelegt. In den Festsetzungen wird darüber hinaus bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugängen, Erschließungswegen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden darf.

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl kann dabei die gesamte Fläche des urbanen Gebietes herangezogen werden.

Die vorgesehene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine dichte Überbauung des Plangebietes mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 4,5 und überschreitet damit die Obergrenze mit dem Wert von 3,0 von § 17 Abs. 1 BauNVO.

Durch die Überschreitung der GRZ und der GFZ kann den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB, wie beispielsweise dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für baulichen Nutzungen, sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung, auf das notwendige Maß entsprochen werden.

Die Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage (bis 0,95) erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die planerische Absicht, das Grundstück durch den Bau einer Tiefgarage so weit wie möglich von Fahrzeugen frei zu halten, begründet

Die Überschreitung der GFZ wird insbesondere aus städtebaulichen Gründen durch die Lage des Plangebietes an dem hervorgehobenen Bereich am Zugang zum zentralen Versorgungsgebiet der Stadt Blaustein mit einem markanten Baukörper begründet. Dadurch wird eine städtebauliche Gliederung der inhomogenen Bebauung der umgebenden Grundstücke teilweise ermöglicht. Längerfristig ist für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes zu empfehlen, einen Rahmenplan zur städtebaulichen Gestaltung zu erstellen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf sechs (6) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (S) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze festgelegt und als absolutes Maß im M. ü. NN definiert. Die Höhe im Bereich des Erdgeschosses (Ok Erdgeschossfußboden Efh) wird dabei auf max. 494,5 M. ü. NN und für das Hauptgebäude auf 517,5 m ü. NN festgesetzt. Damit ist insgesamt eine

Gebäudehöhe von ca. 23,0 m über dem Sockel der Bebauung im Erdgeschoss möglich. Die Erhöhung gegenüber dem derzeitigen Stand der Planung um 0,8 m wird zur Absicherung der konkreten Ausführungsplanung im weiteren Verfahren ermöglicht.

Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskerne auf einer Dachfläche von max. 5% überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf die absolute Höhe von 517,80 m ü NN nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 0,6 m zur Attikaaußenseite einhalten.

Die Dachgestaltung erlaubt im Geltungsbereich lediglich eine Ausgestaltung als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung. Ob eine Nutzung der Dachflächen vorgesehen werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass eine hochwertige Bebauung in diesem hervorgehobenen Standort der Stadt Blaustein am Ortseingang zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt errichtet werden kann.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der vorgesehenen Gebäudeplanung mit den vorgesehenen Nutzungen dimensioniert. Es erfolgt dabei eine Differenzierung zwischen den Baugrenzen im Erdgeschoss und den Obergeschossen. Für die Tiefgarage wird eine separate Festsetzung der zulässigen Fläche entsprechend der Vorhabenplanung festgelegt.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als abweichende Bauweise bestimmt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude als Grenzbebauung nach Nordosten zur öffentlichen Grünfläche zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stichstraße abgehend von der Kurt-Mühlen-Straße. Aufgrund der geringen Länge der Stichstraße und der Möglichkeit, im Bereich der Zufahrt zur Tankstelle zu wenden, wird keine Wendeanlage am Ende der Straße vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze der Wohnungen vom 1. OG bis zum 6. OG werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit insgesamt ca. 43 Einstellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt im südlichen Bereich des Plangebietes an der am tiefsten möglichen Stelle, um die Rampenlänge so kurz wie möglich zu halten. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird über eine Ampelregelung gesteuert.

Zusätzlich werden 12 Stellplätze im Bereich des Grundstücks Fl.st. Nr. 967 westlich der Stichstraße für Besucher des Cafés, der Ausstellungs- und Informationsfläche für das Steinzeitdorf Ehrenstein bereitgestellt.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches sowie der dichten Bebauung sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen nicht möglich. Es können lediglich Überstellungen der ebenerdigen Stellplätze mit standortgerechten Bäumen vorgesehen werden. Weiterhin wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm festgesetzt. Dadurch ist eine Verringerung des Regenwasserabflusses aus dem Flachdach möglich.

Die Baumneupflanzungen sind gemäß Artenliste zu pflanzen und können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) geringfügig verschoben werden.

Die weitere Eingrünung des Plangebietes ist durch die östlich angrenzenden Freiflächen mit den Gehölzgalerien am Blaukanal (kartiertes Biotop) gegeben.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden. Östlich angrenzend entlang des Blaukanals verlaufen jedoch mehrere Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna:

- FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter – entlang des östlich verlaufenden Blaukanals in einem Abstand von ca. 25m
- Offenlandbiotop: Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein mit der Biotopnummer 175254259073 in einem Abstand von ca. 20m
- Offenlandbiotop: Feldgehölze und Hecken auf Bahndamm SO Klingenstein mit der Biotopnummer 17525425074 in einem Abstand von ca. 50m

Das Umfeld des Plangebietes ist derzeit bereits stark anthropogen geprägt. Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke ist durch Sicherungsmaßnahmen während der Bauphase nicht zu erwarten.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des derzeit bereits bebauten Umfeldes, mit stark frequentierten Nutzungen wie Lebensmittelgeschäften, Imbiss oder Tankstelle in der Gewerbegebietsrandlage von Blaustein kommt es durch den multifunktional nutzbaren Gebäudekomplex bestehend aus Dienstleistungen sowie Wohnungen in den Obergeschossen zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen.

Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse innerhalb des Neubaus werden durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die angrenzende Straße, die Tankstelle sowie die Nutzung als geschotterter Parkplatz mit Imbiss geprägt und entsprechend vorbelastet.

Das Vorhabengebiet weist derzeit keine Strukturen auf, die als relevanter Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten dienen können.

Lediglich das unmittelbare Umfeld des Plangebiets weist mit den geschützten Gehölzbeständen entlang der Bahntrasse sowie dem Uferbereich des Blaukanals Potential als Lebensraum für Flora und Fauna auf.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgte im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens im Rahmen eines Artenschutzgutachtens mit einer Vorabschätzung.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme (Schutz der nördlich angrenzenden Heckenstrukturen) kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks werden teilversiegelte, gut erschlossene Schotterflächen dauerhaft versiegelt. Durch die bereits hergestellte Erschließungsstraße fällt die künftige Flächeninanspruchnahme geringer aus als an alternativen Standorten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von teilversiegelten Flächen der Schotterfläche. Die Festsetzung einer Dachbegrünung der Dachflächen des Hauptgebäudes kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Bodens kompensieren.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar nördlich und östlich an das Plangebiet grenzen in einem Abstand von ca. 20m ein Weiher sowie der Blaukanal an den Geltungsbereich an.

Insbesondere während der Bauphase ist durch eine Absperrung sicherzustellen, dass keine Ablagerungen und Einträge in das Gewässer und auf den Uferbereich erfolgen.

Im Plangebiet selbst wird im Bereich des Gebäudes sowie der Tiefgarage zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer bewirkt einen verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen. Mangels ausgeprägter Ventilationsbahnen ist das Plangebiet für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung. Die geringe zusätzliche Flächeninanspruchnahme, sowie Vermeidungsmaßnahmen in Form von Dachbegrünung lassen keine wesentlichen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft erwarten.

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Unmittelbar östlich grenzt das Steinzeitdorf Ehrenstein, das Bestandteil des Unesco Welterbes prähistorische Pfahlbauten um die Alpen ist, an das Plangebiet an.

Die Dokumentation des Steinzeitdorfs ist bereits abgeschlossen. Künftig ist geplant die archäologischen Funde in einer Parkanlage darzustellen. Eine Beeinträchtigung ist daher nicht zu erkennen.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch die Tankstelle sowie die Nahversorger geprägt und entsprechend vorbelastet. Eine Eingrünung des Gebäudekomplexes zur östlich angrenzenden Landschaft besteht durch den ufer- und bahndammbegleitenden Gehölzbestand im Norden und Osten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

6.8 Artenschutzprüfung (sAP)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Bei ersten Begehungen wurden auf der Vorhabenfläche keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt. Im Umfeld sind einzelne Vogelarten vorhanden, die aber mit Blick auf die Vorbelastung nicht vom Vorhaben betroffen sind. Eine Störung, zum Beispiel während der Bauphase, ist für die Vogelarten aufgrund des bestehenden Betriebes und der nahen Verkehrswege nicht gegeben. Diesbezüglich empfindliche Arten sind nicht vorhanden.

Die im Norden und Osten angrenzenden Gewässer sind Lebensraum des Kammmolchs. Ferner sind vor allem die blockreichen Ufer der Gewässer Winterquartiere des Molchs (Schreiber 2016). Die Gewässer und Ufer sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen und liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Es kommt jedoch zu einer zusätzlichen Beschattung des Weiher im Norden. Aufgrund der bereits bestehenden Vegetation ist diese zusätzliche Belastung jedoch als gering zu werten. Problematischer für die Population des Kammmolchs erscheint vielmehr, dass im Zuge des Klimawandels die Wasserführung der Gewässer abnehmen wird. So war der Weiher im Norden während des Untersuchungszeitraums 2019 bereits im Frühsommer trockengefallen.

Es ist sicherzustellen, dass das Dachwasser des überplanten Geländes kontrolliert in das angrenzende Gewässer (Tümpel) eingeleitet wird. Wichtig ist, dass dabei keine Trübungen oder Auswaschungen entstehen. Da eine Dachbegrünung vorgesehen ist, sind auch keine relevanten Stoffeinträge zu erwarten.

Zudem ist durch eine Absperrung sicherzustellen, dass während der Bauphase keine Ablagerungen und Einträge in das Gewässer und auf den Uferbereich erfolgen.

Mittelfristig ist zu prüfen, ob das Südufer des Weiher etwas ausgelichtet wird, damit ein Teil des Gewässers wieder stärker besonnt wird.

6.9 Niederschlagswasserbeseitigung

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen des Gebäudes und sonstiges sauberes Niederschlagswasser ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu sammeln, zurückzuhalten und in den angrenzenden Graben einzuleiten.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

6.10 Immissionsschutz

Im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die brenner Bernard ingenieure GmbH eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet, die Aufschluss über Beeinträchtigungen aus Emissionen der nördlich verlaufenden Bahntrasse (Schienenverkehrslärm), dem Straßenverkehrslärm (Kurt-Mühlen-Straße und Bundesstraße 28) sowie dem Gewerbelärm, insbesondere durch die südlich angrenzende Tankstelle, gibt.

Das Grundstück ist durch Straßen-, Schienenverkehrs- wie Gewerbelärm geprägt. Für die zur Bahnstrecke hin orientierte Gebäudefassade ist der Schienenverkehrslärm maßgebend, für die verbleibenden Fassaden der Straßenverkehrslärm. Der Gewerbelärm einschließlich Tankstelle ist im Vergleich nachrangig.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (60/50 dB(A)) bzw. Urbanes Gebiet (63/50 dB(A)) werden an den lärmzugewandten Fassaden überschritten, an der Südostfassade sind diese eingehalten.

Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A), für ein urbanes Gebiet entsprechend um 4 dB(A) am Tag überschritten.

Die Orientierungswerte in der Nacht unterscheiden sich für ein Mischgebiet und ein urbanes Gebiet nicht.

Schienenverkehrslärm

Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) und für ein urbanes Gebiet um bis zu 1 dB(A) am Tag und 9 dB(A) nachts überschritten.

Gewerbelärm

Die Orientierungswerte für Gewerbelärm betragen 60/45 dB(A) (tags/nachts) und werden an allen Immissionspunkten eingehalten.

Für die lärmzugewandten Fassaden ist ein passiver baulicher Schallschutz erforderlich, der sich nach der zukünftigen Nutzung (Wohnen und Gewerbe) richtet. Die diesbezüglichen Angaben zum notwendigen baulichen Schalldämm Maß der Außenbauteile nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau finden sich im Abschnitt 5.3. und der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung.

Die Aussagen werden im weiteren Verfahren präzisiert und als textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

6.11 Infrastrukturversorgung

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser-, Abwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über die bestehenden Leitungen der Kurt-Mühlen-Straße sichergestellt.

6.12 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächen - und Einfriedung sowie Werbeanlagen definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

7.0 Kosten- und Flächenangaben

7.1 Flächenbilanz

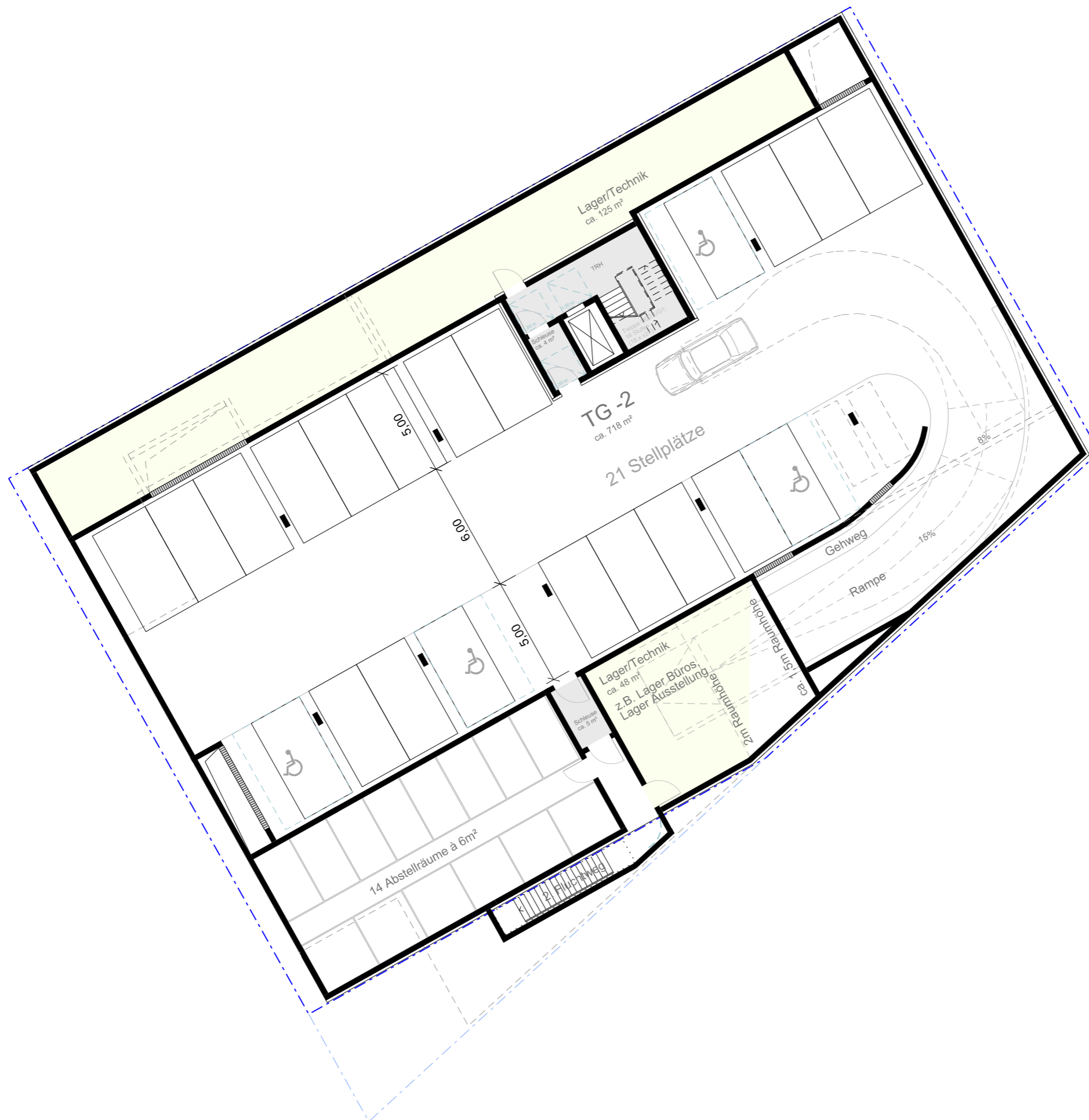
Gesamt Fläche Geltungsbereich	1.908 m ² (100,0 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	1.352 m ² (70,9 %)
öffentliche Verkehrsflächen	556 m ² (29,1 %)
davon Verkehrsgrün	94 m ²

7.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen keine Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans, sie werden vom Vorhabenträger übernommen. Ebenso werden die erforderlichen Infrastrukturmaßnahmen vom Vorhabenträger erstellt und bezahlt.

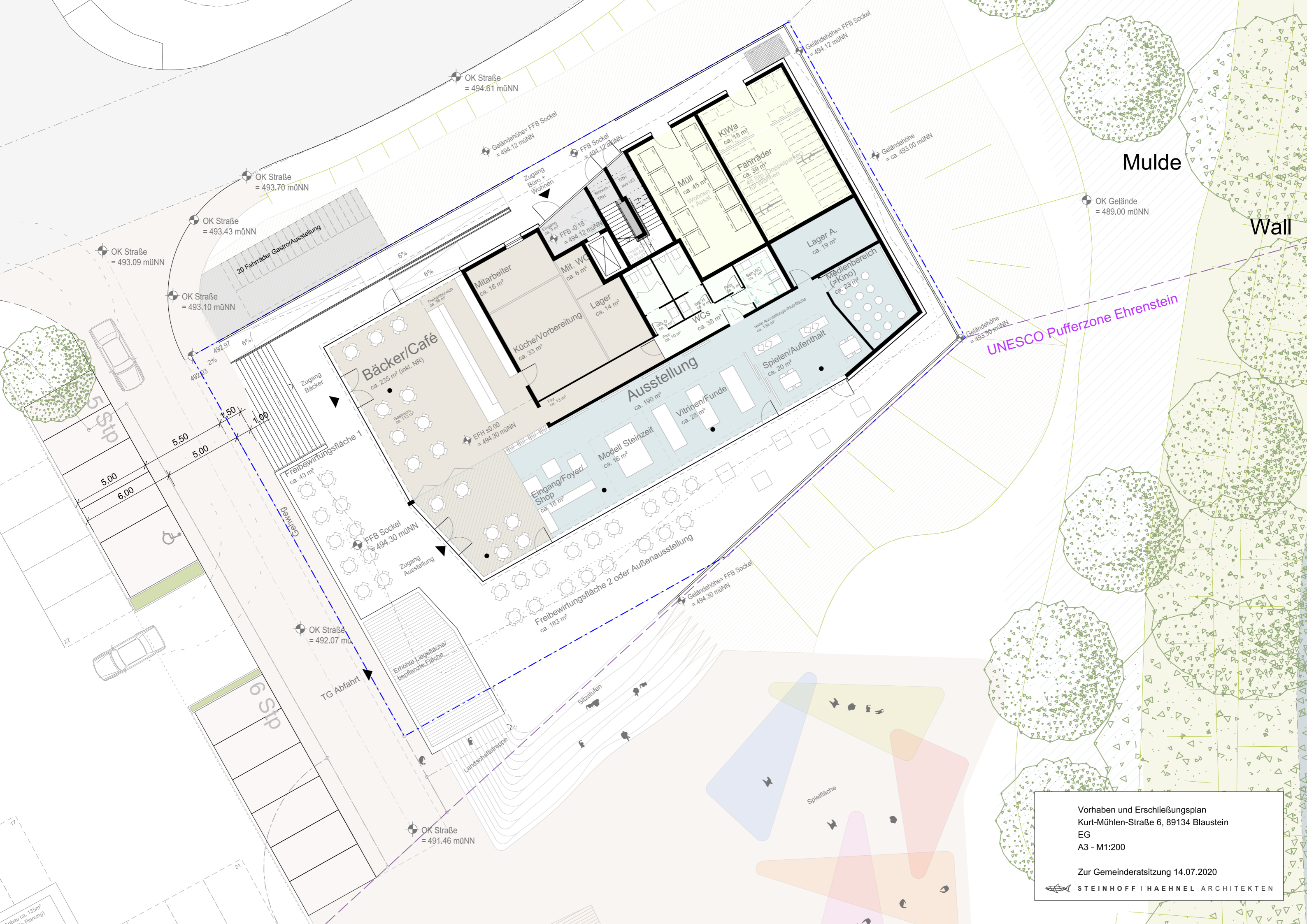


Vorhaben und Erschließungsplan
 Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
 Dachaufsicht
 A3 - M1:500
 Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020



Vorhaben und Erschließungsplan
 Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
 UG-2
 A3 - M1:200

Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020



Mulde

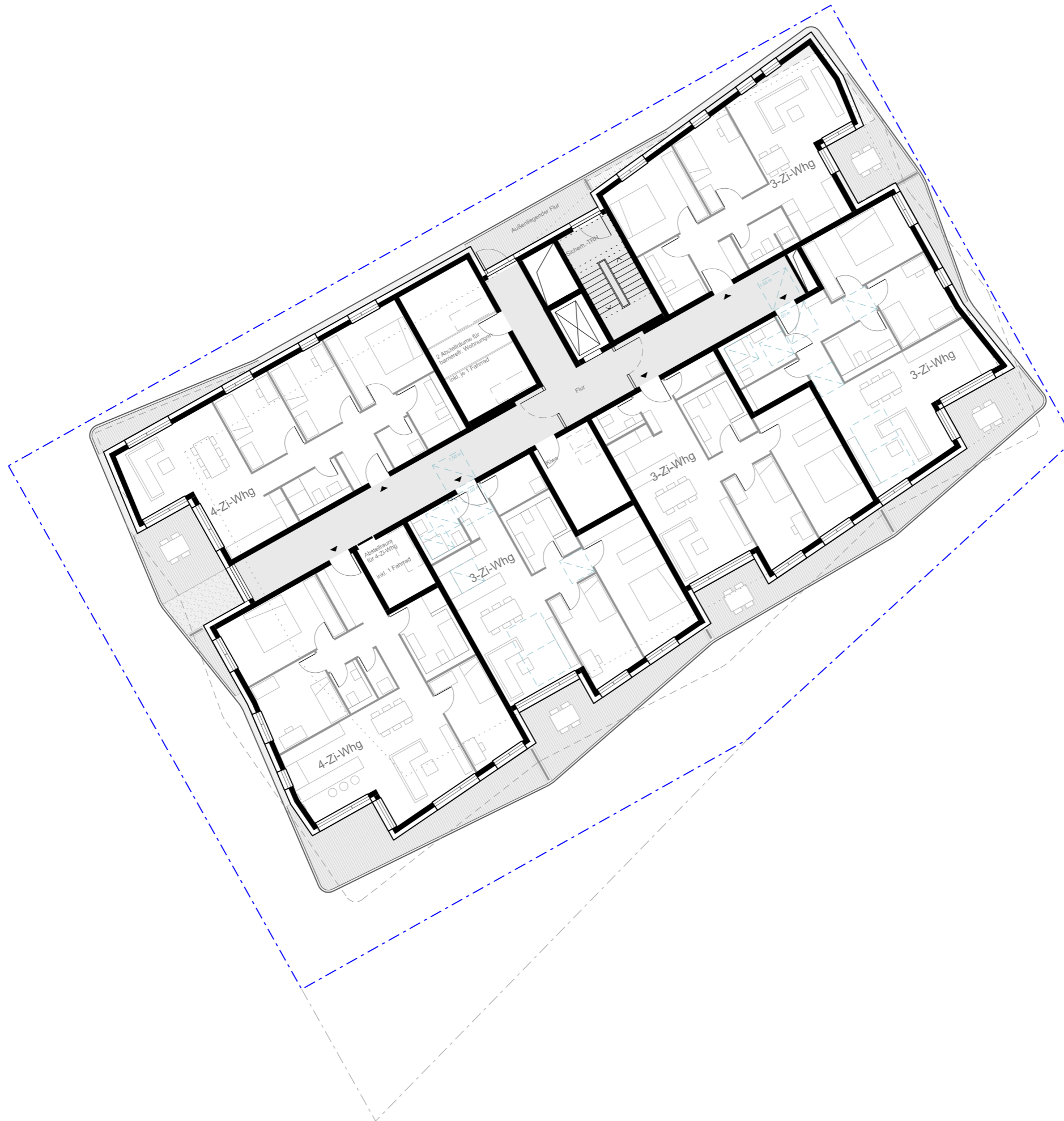
Wall

UNESCO Pufferzone Ehrenstein

Vorhaben und Erschließungsplan
 Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
 EG
 A3 - M1:200

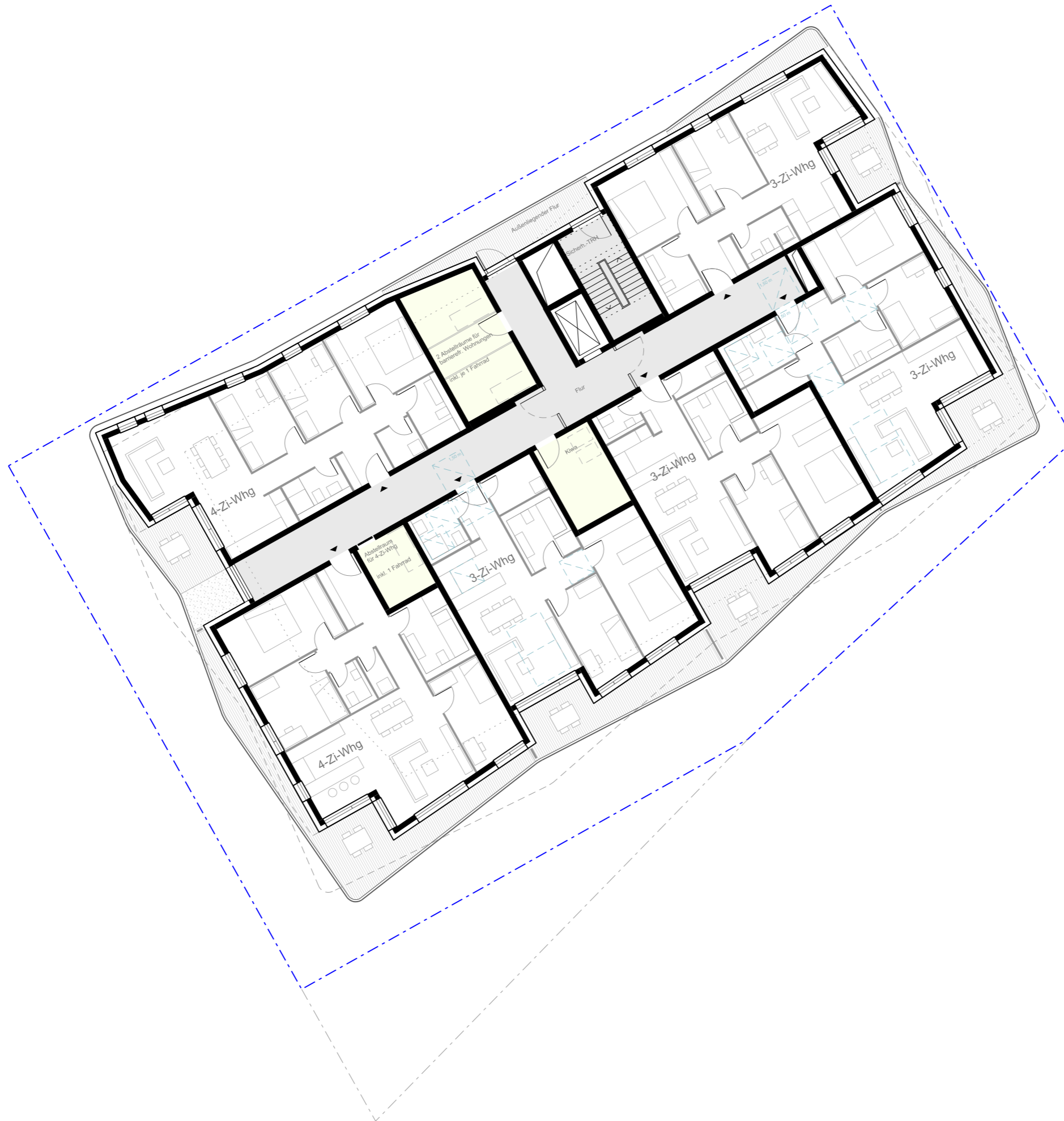
Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020

STEINHOFF | HAEHNEL ARCHITEKTEN



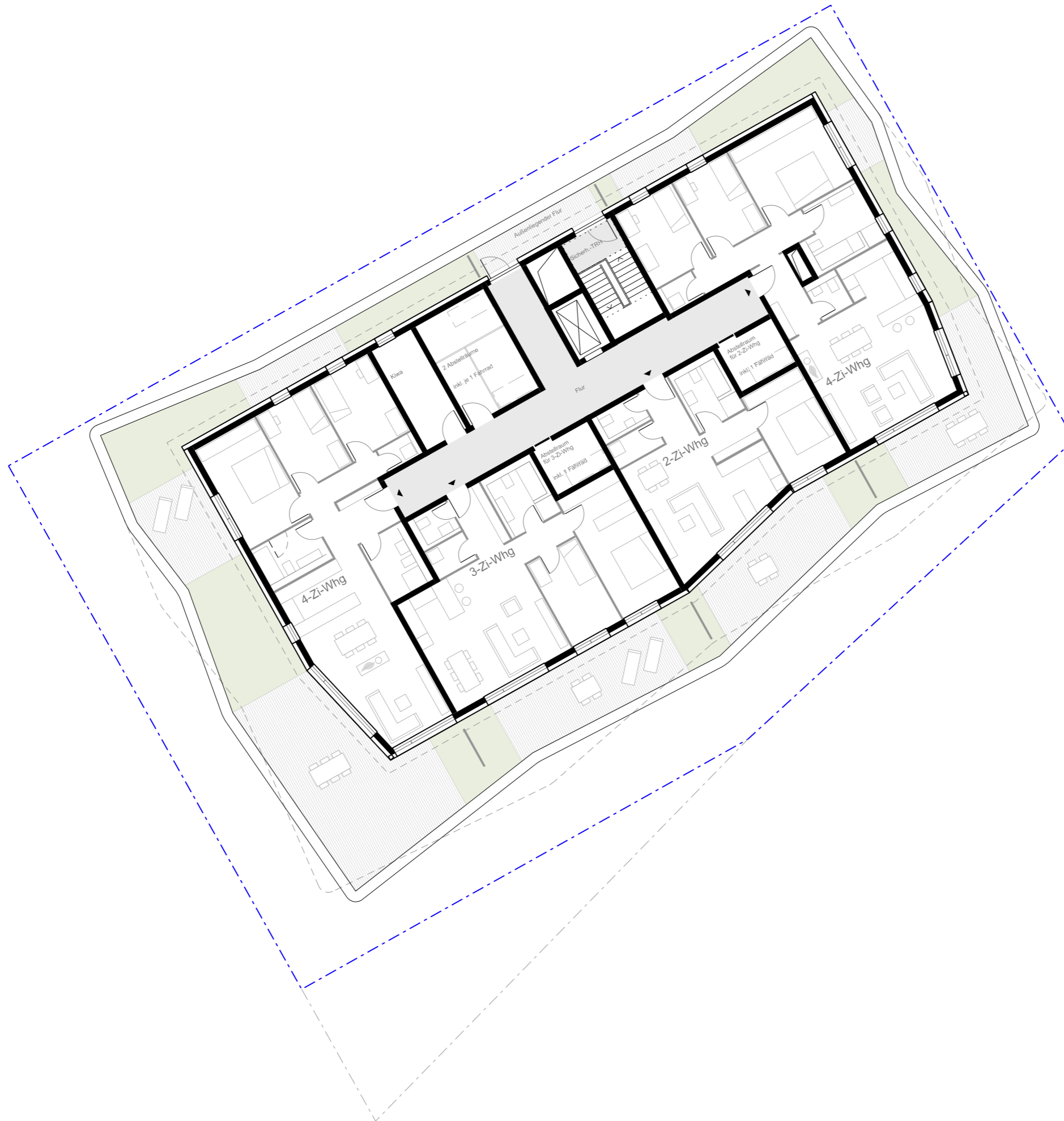
Vorhaben und Erschließungsplan
Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
Regelgeschoss Wohnen V1 (1./3./5.OG)
A3 - M1:200

Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020



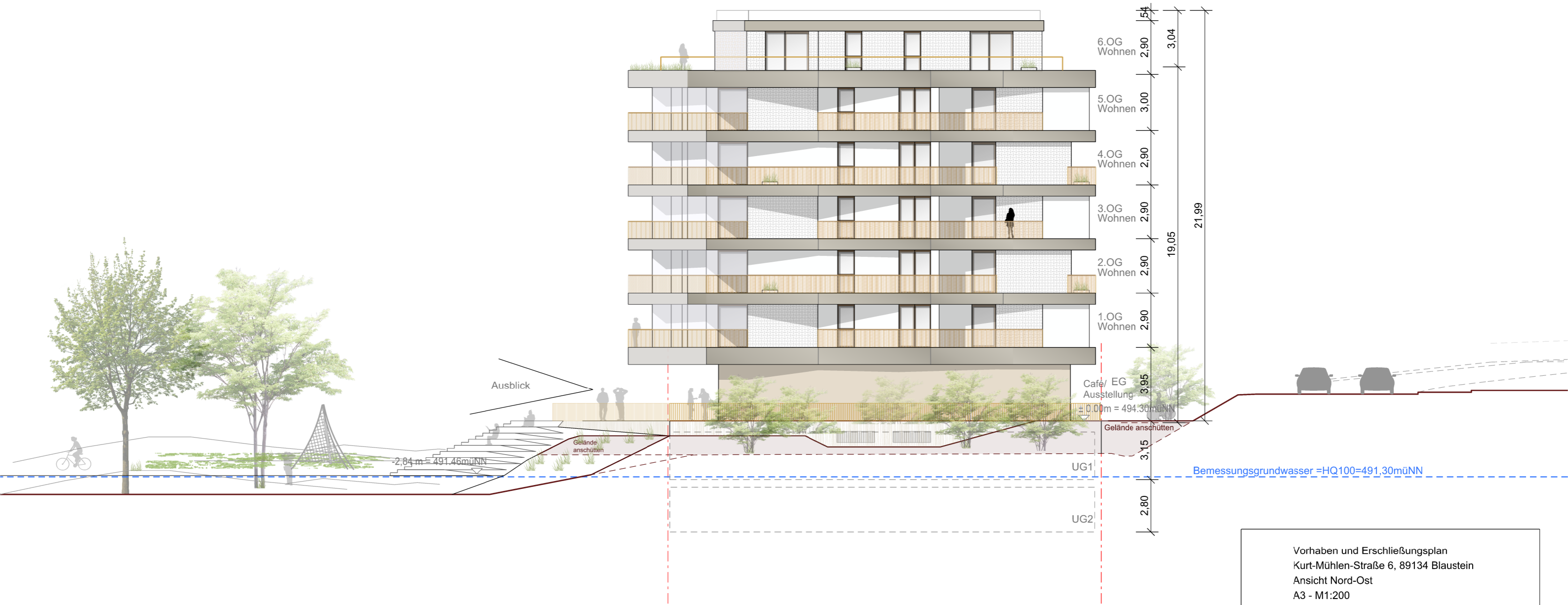
Vorhaben und Erschließungsplan
Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
Regelgeschoss Wohnen V2 (2./4.OG)
A3 - M1:200

Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020



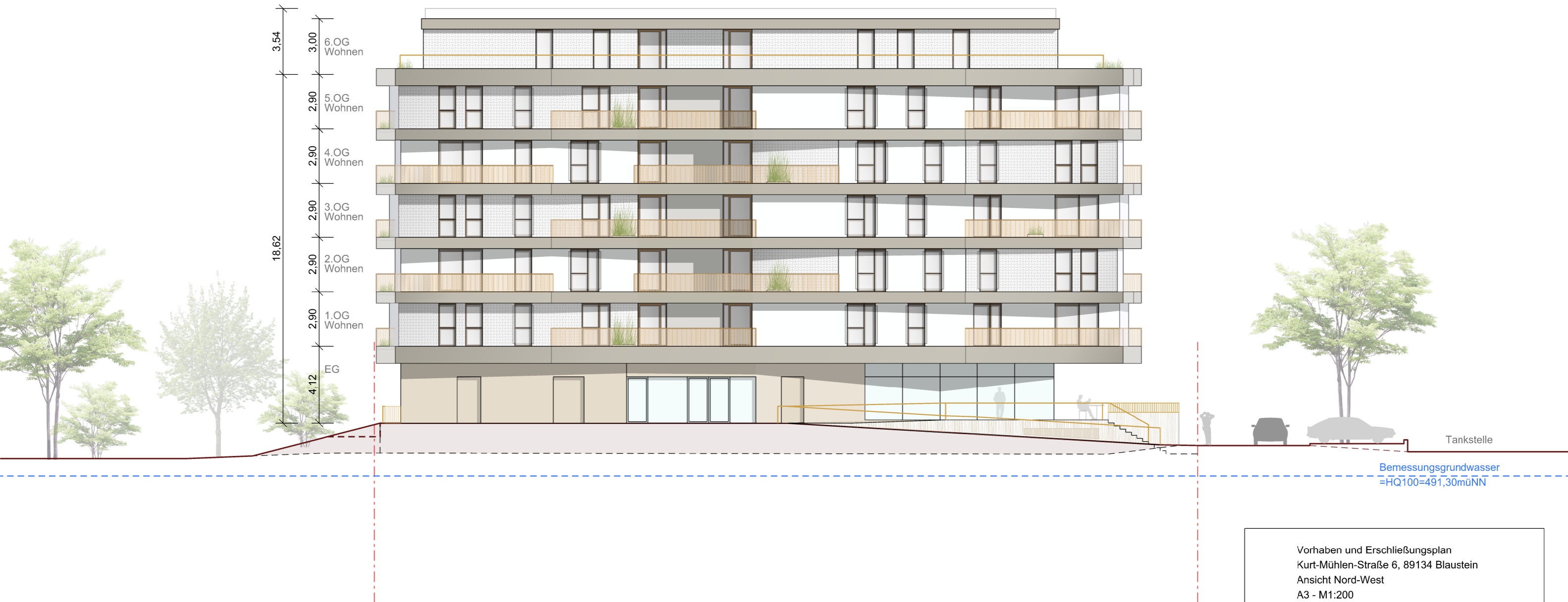
Vorhaben und Erschließungsplan
Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
Staffelgeschoss 6.OG
A3 - M1:200

Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020



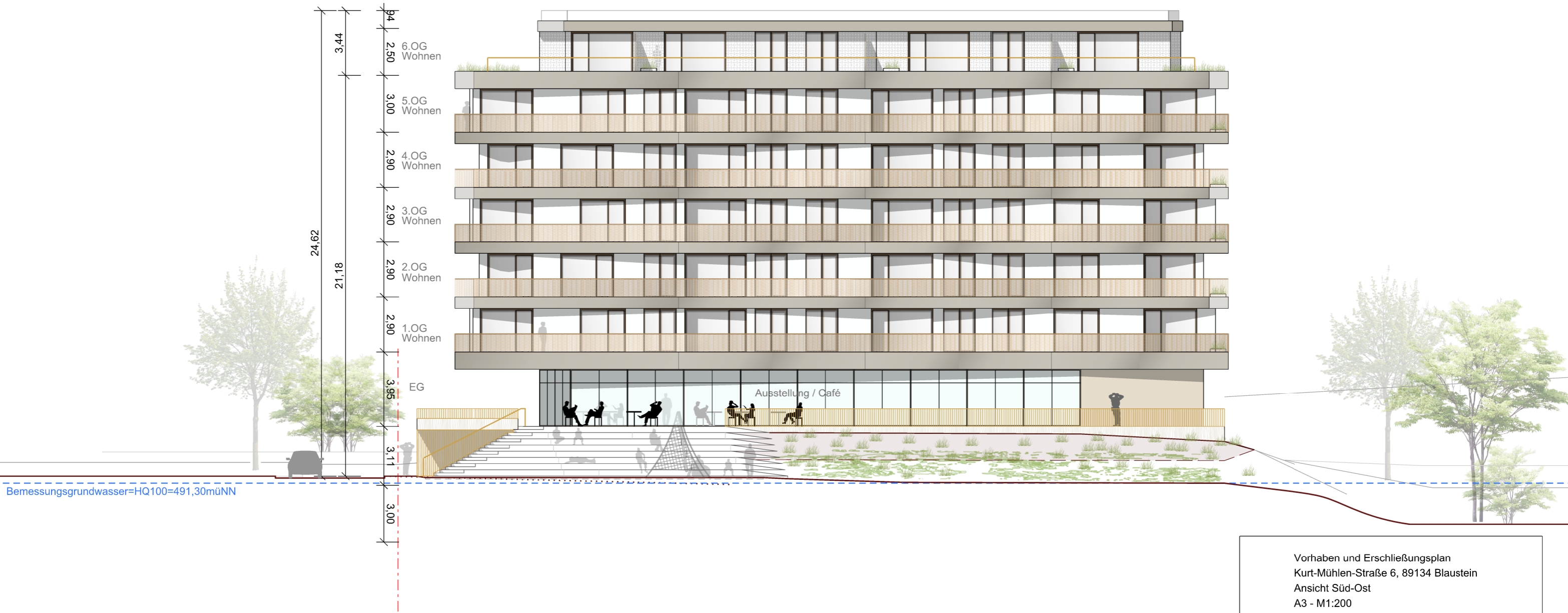
Vorhaben und Erschließungsplan
 Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
 Ansicht Nord-Ost
 A3 - M1:200

Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020



Vorhaben und Erschließungsplan
 Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
 Ansicht Nord-West
 A3 - M1:200

Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020



Vorhaben und Erschließungsplan
 Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
 Ansicht Süd-Ost
 A3 - M1:200

Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020

STEINHOFF | HAEHNEL ARCHITEKTEN



Vorhaben und Erschließungsplan
 Kurt-Mühlen-Straße 6, 89134 Blaustein
 Ansicht Süd-West
 A3 - M1:200

Zur Gemeinderatsitzung 14.07.2020