

Vorlage Bauamt

56/2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans

Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 a Abs. 3 vorgebracht wurden, wird beschlossen.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung MARKTPLATZ BLAUSTEIN" in der Fassung vom 14.09.2021 einschließlich Textteil und Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ in der Fassung vom 14.09.2021 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO als Satzung.



Sylvia von Darl-Späth
1. stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

| Gremium | Datum | ö/nö | Beschluss | Zustimmung/ Ablehnung |
|-------------|------------|------|---|--------------------------|
| Gemeinderat | 18.09.2018 | nö | Städtebauliche Mehrfachbeauftragung Stadtmitte Blaustein | Zustimmung |
| Gemeinderat | 24.09.2019 | nö | Zwischenbericht Städtebauliche Entwicklung „Stadtmitte Blaustein“ | |
| Gemeinderat | 03.12.2019 | ö | Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren "Bahnhofsbereich Ehrenstein - 2. Änderung" | Zustimmung |
| Gemeinderat | 11.02.2020 | ö | - Aufhebung Aufstellungsbeschluss - Der Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein" im Ortsteil Ehrenstein wird für den im beiliegenden Lageplan vom 11.2.2020 dargestellten Geltungsbereich geändert. - Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB - Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB | Zustimmung |
| Gemeinderat | 04.08.2020 | ö | - Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB - Billigung des Bebauungsplanentwurfs - Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB | Zustimmung |
| Gemeinderat | 09.02.2021 | ö | - Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB. - Beschluss zur erneuten Auslegung des B-Plans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. | Zustimmung |
| Gemeinderat | 15.06.2021 | ö | Beschlussantrag: - Die Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffent- licher Belange, vorgebracht wurden, werden gemäß der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsübersicht | |

| | | | | |
|--|--|--|--|--|
| | | | <p>untereinander und gegeneinander abgewogen.</p> <p>- Der Bebauungsplan „Bahnhofsereich Ehrenstein, 3. Änderung MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ in der Fassung vom 08.06.2021 einschließlich seiner Begründung, den planungs-rechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen.</p> | |
|--|--|--|--|--|

II. Sachvortrag

2.1. Planungsstand

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Planänderungen notwendig, die eine erneute Auslegung erforderlich machen würden.

2.2 Verfahrensstand

Am 15.6.2021 hat der Gemeinderat die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die erneute Einholung der Stellungnahmen beschlossen.

2.3 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Bahnhofsereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 8.6.2021 fand in der Zeit vom 25.06.2021 bis 26.07.2021 statt.

Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus vorgebracht werden.

Infolge der Corona-Krise war das Rathaus geschlossen. Die Einsichtnahme in die Planunterlagen und die Abgabe von Stellungnahmen zur Niederschrift war weiterhin möglich. Eine vorherige terminliche Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereichs 3.1, Stadtentwicklung, Bau und Bauverwaltung unter den Telefonnummern 07304 802-401, 07304 802-410 oder 07304 802-411 oder per E-Mail (soenksen@blaustein.de oder dietl-berchtold@blaustein.de) war erforderlich. Alle Unterlagen standen zudem unter www.blaustein.de/de/wirtschaft-bauen/aktuelle-Bebauungsplanverfahren zur Einsicht bereit.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 08.06.2021 wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Einwendung bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

Die Äußerungen von Bürger 01, die bereits am 14.10.2020 vorgebracht wurden und die zugehörige Prüfung und Abwägung der Verwaltung vom 09.02.2021 werden grau hinterlegt dargestellt.

Dabei sind die Äußerungen von Bürger 01, die bereits am 23.03.2020 und 24.03.2020 vorgebracht wurden und die zugehörige Prüfung und Abwägung der Verwaltung vom 4.8.2020 *kursiv* gedruckt.

| Folgende Äußerung wurde vorgebracht: | Prüfung und Abwägung der Verwaltung |
|---|-------------------------------------|
| Bürger 01, Schreiben vom 22.07.2021 | |
| Der Einwender ist Eigentümer des zwischen der Ehrensteiner-Straße und der Bahnlinie gelegen Grundstücks Flurstück 696/6. Auf dem Grundstück | |

meines Mandanten befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude.

1. Parkplätze

Bei Verwirklichung der Planung werden ca. 100 Parkplätze im Innenstadtbereich wegfallen, die offensichtlich nicht kompensiert werden. Eine städtebauliche Rechtfertigung hierfür ist nicht ersichtlich. Der Wegfall von 100 Parkplätzen wird zu erheblichen Verkehrsproblemen im umliegenden Gebiet führen.

2. Bestimmtheit

Aus der Planzeichnung ist nicht ersichtlich, wo sich die beiden urbanen Gebiete befinden. Die Nutzungsschablonen befinden sich außerhalb des Plangebiets ohne Hinweis darauf, welcher Teil des Plangebiets hiervon betroffen ist.

3. Verfahren

Es bestehen auch Bedenken, ob die grundlegende Änderung der Nutzung von einem Kerngebiet in ein urbanes Gebiet im Wege des beschleunigten Verfahrens möglich ist.

Es handelt sich dabei um einen grundsätzlichen und erheblichen Eingriff in die planerische Zielsetzung. In der Begründung zu dem Bebauungsplanentwurf wird dies so formuliert:

Der Bebauungsplan verfolgt insgesamt das Ziel durch die Neuordnung der Rathausumgebung ein Stadtzentrum mit eigener Prägung, mit Charakter eines Ortsmittelpunktes zu schaffen.

4. Beabsichtigte Nutzungsänderungen außerhalb des von der Änderung umfassten Plangebiets (Hinweis auf beabsichtigte 4. Änderung)

Offenbar sollen die beiden Baufenster die auf dem Flurstück 696/6 derzeit festgesetzt sind, entfallen. Die innerhalb dieser Baufenster bereits vorhandene Bebauung (Imbiss) und das sich derzeit im Bau befindliche Vorhaben (Wohn- und Geschäftshaus) sind auch nicht als Bestand eingezeichnet. Bei Verwirklichung dieser beabsichtigten Planung werden Belange des Einwenders beeinträchtigt, da auf dem im westlichen Teil des Flurstücks 696/6 festgesetzten Baufenster bereits eine genehmigte Bebauung stattgefunden hat und auf dem im südöstlichen Bereich des Flurstücks 96/6 festgesetzten Baufenster eine rechtskräftige Baugenehmigung zur Bebauung mit einem Wohn- und

Im Rahmen des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens werden die baurechtlich notwendigen Stellplätze in der Tiefgarage nachgewiesen. Hierfür wird im Geltungsbereich eine Tiefgarage ausgewiesen. Darüberhinaus stehen in der unmittelbaren Nachbarschaft Stellplätze zur Verfügung z.B. Parkplätze am Bad Blau, an der Lixhalle und entlang der öffentlichen Verkehrsflächen.

Die jeweiligen Nutzungsschablonen beziehen sich auf die urbanen Gebiete MU 1 und MU 2.

MU 1 und MU 2 sind innerhalb der Baugebiete (mittelbraune Flächen) eindeutig beschriftet. Der Bezug ist somit hergestellt.

Der Bebauungsplan „Bahnhofsgebiet Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Die Bedingungen zur Durchführung im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. §13a BauGB werden nach wie vor erfüllt.

Die Änderung der Baugebiete von Kerngebiet (MK) zu Urbanem Gebiet (MU) erfolgte, um die nicht gleichgewichtige Nutzungsmischung zu gewährleisten und somit dem Wunsch nach innerstädtischem Wohnraum zu entsprechen.

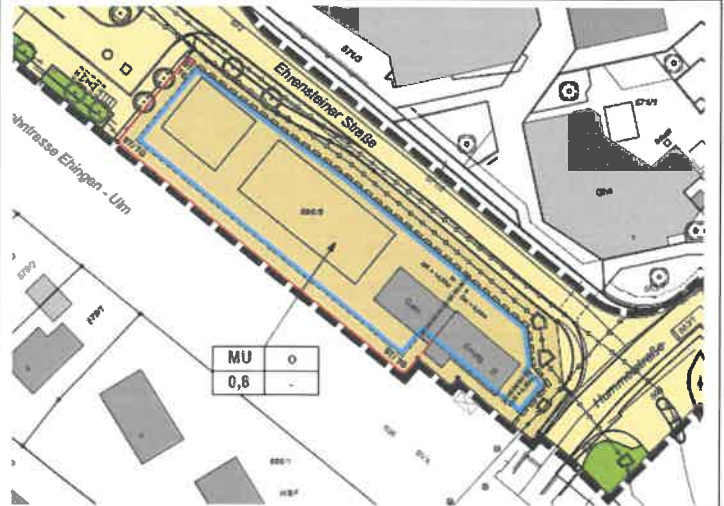
Die maßgebende Zielsetzung des Bebauungsplans „durch die Neuordnung der Rathausumgebung ein Stadtzentrum mit eigener Prägung, mit dem Charakter eines Ortsmittelpunktes zu schaffen“ besteht weiterhin.

Da durch die vorgenommenen Änderungen die Grundzüge der Planung berührt waren, wurde der Bebauungsplanentwurf im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB (ohne Verkürzung der Dauer der Auslegung/ Frist zur Stellungnahme) erneut ausgelegt und Stellungnahmen eingeholt.

Der eingeblendete B-Plan „Bahnhofsgebiet Ehrenstein, 4. Änderung“ ist nur nachrichtlich dargestellt.

Mittlerweile erfolgte am 22.06.2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Bahnhofsgebiet Ehrenstein, 4.Änderung“, der mit dem Eigentümer des Grundstücks 696/6 abgestimmt ist.

Geschäftshaus vorliegt. Hierauf wird schon jetzt hingewiesen.



Auszug aufgestellter B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4.Änderung“ vom 22.6.2021

Die rechtskräftigen Baugenehmigungen für das Flurstück 696/6 bleiben unabhängig der Änderung der bauplanungsrechtlichen Festsetzungen fortbestehen.

5. Formelle Bedenken

Auf die in der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bereits vorgetragenen formellen Einwendungen wird insoweit vorsorglich ergänzend Bezug genommen und auch zum Gegenstand der Einwendungen gemacht.

Ergänzend wird vorgetragen, dass unter sämtlichen in der Veröffentlichung vom 18.6.2021 (Blausteiner Nachrichten Nr. 24) angegebenen Telefonnummern bei mehreren Versuchen an mehreren Tagen niemand erreichbar ist. Auch heute durch den Unterzeichner erfolgten Versuche blieben samt und sonders erfolglos.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Das Sekretariat, Tel:07304-802-401, war im Auslegungszeitraum an allen Tagen besetzt. Darüber hinaus bestand die Möglichkeit sich zur Terminvereinbarung per Email an die Verwaltung zu wenden: soenksen@blaustein.de oder dietl-berchtold@blaustein.de

Bürger 01, Schreiben vom 14.10.2020

Der Einwender ist Eigentümer des zwischen der Ehrensteiner Straße und der Bahnlinie gelegenen Grundstücks Flurstück 696/6. Auf dem Grundstück meines Mandanten befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude.

1. Verkehrsfläche

Nach dem Bebauungsplanentwurf soll die bestehende Ehrensteiner Straße weiterhin als Verkehrsfläche mit der bisherigen Bestimmung (Widmung) festgesetzt werden. Bei dieser Planung wurde offenbar nicht berücksichtigt, dass nach dem mit dem Entwurf nicht geänderten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ eine Verkehrsfläche mit demselben Zweck unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie festgesetzt wurde. Nach dieser bestandskräftigen Planung soll zukünftig die Ehrensteinerstraße entlang der Bahnlinie verlaufen mit der Folge, dass das Bahnhofsgebäude hierzu abgebrochen werden muss und die für diese Verkehrsfläche benötigten Flächen vom

Das künftige Planungsziel der Stadt Blaustein ist ein Verlauf der Ehrensteiner Straße nord-östlich der Flurstücke 696/6 und 696/1. Eine doppelte Straßenführung ist nicht geplant. Das Plangebiet ist über die bestehende Ehrensteiner Straße erschlossen.

Zur Veranschaulichung der künftigen Planung wird im aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ nachrichtlich die weitere Entwicklung im angrenzenden Bereich als geplanter B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ ausgewiesen, um die geplante Entwicklung der angrenzenden Flächen und des gesamten Quartiers darzustellen. Der B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ beinhaltet den Verlauf der Ehrensteiner Straße und eine mögliche Bebauung der Flurstücke 696/6 und 696/1, sowie den Busbahnhof. Die Ehrensteiner Straße

Grundstück meines Mandanten (durch Enteignung) in Anspruch genommen werden müssen.

Bei Verwirklichung des Planentwurfs der 3. Änderung unter offenbar beabsichtigter gleichzeitiger Aufrechterhaltung des nicht geänderten Teils des Bebauungsplans würde die Verkehrsfläche „Ehrensteiner Straße“ sowohl an der Nordostseite des Grundstücks meines Mandanten – wie in dem Bebauungsplanentwurf zu 3. Änderung festgesetzt – als auch an der Süd Westseite des Grundstücks meines Mandanten entlang der Bahnlinie – wie im rechtsgültigen Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein festgesetzt – verlaufen. Beide Verkehrsflächen mit derselben Zweckbestimmung werden dann an der Nordwestseite des Grundstücks des Einwenders wieder zusammengeführt. Die dann wieder einheitliche Strasse mündet dann in den Kreisverkehr nach dem Busbahnhof.

Eine städtebauliche Rechtfertigung oder eine verkehrliche Notwendigkeit dafür, dass die Ehrensteinstraße sowohl nördlich als auch südlich des Grundstücks auf einer Länge von ca. 100m verlaufen soll, also 2 x festgesetzt werden muss, gibt es offenbar nicht. Die Gründe, mit denen die Verlegung der Ehrensteinstraße an die Südwestseite entlang der Bahnlinie im Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein begründet wurde, schließen die Festsetzung der Ehrensteiner Straße entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplans Bahnhofsbereich Ehrenstein an der Nordost Seite des Grundstücks meines Mandanten aus.

Die Festsetzung derselben Straße 30 m versetzt parallel zu der bereits im Bebauungsplan festgesetzten Straße auf einer Länge von ca 100m gibt städtebaulich keinen Sinn und beeinträchtigt den Einwender in der Nutzung seines Grundstücks erheblich.

verläuft nord - östlich der Grundstücke 696/6 und 696/1. Die Verkehrsfläche, die unmittelbar an die Bahn angrenzte, ist entfallen. Die Nutzung des Grundstücks 696/6 wird daher nicht mehr durch eine zweite Straßenführung beeinträchtigt.

Die Einwendungen des Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 696/6, welche im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ eingelegt wurde, hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner Sitzung am 17.07.2007 wie folgt abgewogen:

Eine Verlegung der Ehrensteiner Straße entlang der Bahnlinie über das Grundstück 696/6 ist u.a. notwendig, um die Freifläche für die Ortsentwicklung zu nutzen, den damaligen Supermarkt erweitern zu können und zusätzlich notwendige Parkplätze für das östlich der Hummelstrasse gelegene Einkaufszentrum zu schaffen.

Die Stadt Blaustein hat 2018 den Beschluss gefasst für die Stadtmitte eine Mehrfachbeauftragung auszuloben, um eine städtebauliche Konzeptfindung als Grundlage für eine langfristige Neuordnung und Neugestaltung des Stadtzentrums zu finden. Der Siegerentwurf entwickelt eine neue Mitte von Blaustein, um einen neu gestalteten Marktplatz. Die umliegenden Gebäude, wie der Rewe und die Post werden abgerissen. Anstelle des Rewe entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus an der Ehrensteiner Straße. Gegenüber der Kirche wird ein Wohn- u. Geschäftshaus und eine Markthalle gebaut. Der durch das Rathaus und die Neubebauung klar gefasste Marktplatz schafft die neue Identität in der Mitte Blausteins: Autofrei, mit einem Baumcarré gerahmt, ein neuer Ort für die Blausteiner Bürger, der als Kommunikationsort und Mittelpunkt wirkt. Die notwendigen Parkplätze für Wohnungen werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Das Parkraumkonzept von Brenner Bernard hatte zum Ergebnis, dass für das Einkaufszentrum östlich der Hummelstraße keine Stellplätze mehr gebraucht werden.

Weitere Stellplätze sind mittelfristig durch eine zweite Parkebene hinter dem Rathaus geplant und langfristig durch ein automatisches Parkregal auf dem Flurstück 969/1 nord - westlich des Busbahnhofs mit ca. 80 Stellplätzen.

Durch das neue städtebauliche Planungskonzept und die Schwerpunktsetzung auf einen neuen, zentralen Marktplatz, zu dem sich die umliegenden Läden ausrichten, sind die Gründe für eine Verlegung der Ehrensteiner Straße über das Grundstück 696/6 entlang der Bahnlinie, entfallen.

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt, dass die Innenstadt Blaustein bei Hochwasser betroffen ist. Teilbereiche nord-östlich und die gesamten Grundstücksflächen süd-westlich der Ehrensteiner Straße liegen im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Der Geltungsbereich wurde (nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit) verkleinert und beschränkt sich auf eine Bebauung rund um den Marktplatz nord-östlich der Ehrensteiner Straße.

Grund ist, dass hier durch die geringe Überschneidung des Geltungsbereichs mit dem HQ 100 der Verlust des Retentionsvolumens so gering ausfällt, dass die geplante Bebauung am Marktplatz möglich wird.

Der Kurzbericht des Ing.- Büros Herzog u. Partner hat hierzu für die neue Bebauung auf dem Marktplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt:

„Der Verlust an Retentionsvolumen, der durch die oben genannte Änderung des Bebauungsplans entsteht, wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen in Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.“

Auszug Kurzbericht Herzog und Partner

Die Flurstücke 696/6 und 696/1 süd-westlich der Ehrensteiner Straße liegen vollflächig im HQ 100-Überschwemmungsgebiet.

Der bauliche Hochwasserschutz der Stadt Blaustein wird auf HQ 100 ausgelegt und die Flurstücke 696/6 und 696/1 sind nach der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen keine HQ 100 – Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG mehr.



Abbildung 3: Detail mit den Bereichen, die neu bebaut werden sollen und in denen ein Verlust des Retentionsvolumens entsteht.

Das geplante Bebauungsplanverfahren „Bahnhofs-bereich Ehrenstein, 4. Änderung“ für diese Flurstücke süd-westlich der Ehrensteiner Straße kann durchgeführt werden, wenn die baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen abgeschlossen sind.

Das Plangebiet ist über die bestehende Ehrensteiner Straße erschlossen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Siehe Abwägung der Stadtverwaltung zu Punkt 1 des Schreibens vom 14.10.2020.

2. Verkehrliche Situation

Wie der Verkehr dabei auf beiden Strassen, insbesondere bei der Einmündung der Strasse neu in die weiterhin bestehen bleibende Strasse alt bewältigt werden soll, ist unklar. Im Einmündungsbereich muss der von der Ehrensteiner Strasse (neu) kommende Verkehr bei einer Fortsetzung der Fahrt in Richtung

| | |
|---|---|
| <p>Kreisverkehr die vom Kreisverkehr kommende Fahrspur überqueren. Das dies zu verkehrlichen Konflikten kommt, ist offensichtlich.</p> <p>Es besteht dann ein sinnleerer Kreisverkehr rund um das Grundstück des Einwenders mit negativen Folgen auf den Verkehrswert des Grundstücks.</p> <p>3. Beabsichtigte Nutzungsänderung außerhalb des von der Änderung umfassten Plangebiets</p> <p>Mit dem eingeschränkten räumlichen Bereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung kann das Planungskonzept nicht umgesetzt werden. So sollen z. B. mit dem Plankonzept Bereiche des Flurstücks 696/6 hinsichtlich den festgesetzten Nutzungen geändert werden, obwohl dieses Grundstück von dem die beabsichtigte Änderung räumlich begrenzenden Lageplan nicht umfasst ist. So sollen die beiden Baufenster die auf dem Flurstück 696/6 festgesetzt sind und von denen sich jeweils auch eine Teilfläche in die neu festzusetzenden Ehrensteiner Straße hinein erstreckt, entfallen. Diese sind gar nicht mehr als Bestand eingezeichnet. Hierdurch werden Belange des Einwenders beeinträchtigt, da auf dem im westlichen Teil des Flurstücks 696/6 festgesetzten Baufenster bereits eine Bebauung stattgefunden hat und auf dem im südöstlichen Bereich des Flurstücks 96/6 festgesetzten Baufenster eine rechtskräftige Baugenehmigung zur Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus vorliegt, die der Einwender auch ausnutzen will.</p> | <p>Siehe Abwägung der Stadtverwaltung zum Schreiben vom 14.10.2020, Punkt 1.</p> <p><i>Die geplante zukünftige Entwicklung ist nachrichtlich im B-Plan „Bahnhofsereich Ehrenstein, 4. Änderung“ dargestellt, insbesondere das geplante neu ausgewiesene Baufenster auf dem Grundstück 696/6. Dieses geplante Baufenster ist wesentlich größer als die bisher ausgewiesenen 2 kleinen Baufenster im gültigen B-Plan „Bahnhofsereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007. Eine mögliche Bebauung westlich des Bestandsgebäudes von Flurstück 696/6 könnte deshalb großzügiger ausfallen. Für den Eigentümer des Flurstücks 696/6 würde sich hierdurch eine deutliche Verbesserung der Bebaubarkeit seines Grundstücks und eine Wertsteigerung ergeben. Die Stadt ist bereit für die Grundstücke südlich der Ehrensteiner Straße 696/1 und 696/6 einen B-Plan aufzustellen. Baurecht auf fremden Grundstücken auszuweisen sollte nur im Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgen. Sobald mit dem Eigentümer des Flurstücks 696/6 in dieser Hinsicht eine Einigung erzielt werden kann, ist die Stadt bereit, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Bis dahin behalten die im geltenden B-Plan „Bahnhofsereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 ausgewiesenen Baufelder ihre Gültigkeit.</i></p> <p>Gemeint sein müsste: ... und auf dem im südöstlichen Bereich des Flurstücks <u>696/6</u> festgesetzten Baufenster ...</p> <p><i>Die erteilte Baugenehmigung für das auf dem Flurstück 696/6 festgesetzten Baufenster bleibt unabhängig der Änderung der bauplanungs-rechtlichen Festsetzungen fortbestehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> |
| <p>4. Auswirkungen</p> <p>Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die bestehende Planung des Bebauungsplans „Bahnhofsereich Ehrenstein“ wurde nicht berücksichtigt und nicht ermittelt.</p> <p>5. Bezugnahme</p> <p>Auf die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bereits vorgetragene Einwendungen wird Bezug genommen und zum Gegenstand der Einwendungen gemacht.</p> | <p>Der Bebauungsplan „Bahnhofsereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ stellt zusammen mit dem zukünftigen geplanten Bebauungsplan „Bahnhofsereich Ehrenstein, 4. Änderung“ eine Umsetzung des vom Architekturbüro Hähmig Gemmeke entwickelten städtebaulichen Konzepts und berücksichtigt die Auswirkungen auf den rechtsgültigen B-Plan „Bahnhofsereich Ehrenstein“.</p> <p><u>Die Einwendungen wurden bereits mit der Stellungnahme der Stadtverwaltung vom 4.8.2020 wie folgt abgewogen:</u></p> |
| <p>Bürger 01, Schreiben vom 23.03.2020:</p> | |
| <p>Der Einwender ist Eigentümer des zwischen der Ehrensteiner Straße und der Bahnlinie gelegenen Grundstücks Flurstück 696/6. Auf dem Grundstück</p> | <p>Das künftige Planungsziel der Stadt Blaustein ist ein Verlauf der Ehrensteiner Straße nord-östlich der Flurstücke</p> |

meines Mandanten befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude.

Nach dem Bebauungsplanentwurf soll die bestehende Ehrensteiner Straße weiterhin als Verkehrsfläche mit der bisherigen Bestimmung festgesetzt werden. Bei dieser Planung wurde offenbar nicht berücksichtigt, dass nach dem mit dem Entwurf nicht geänderten Bereich des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ eine Verkehrsfläche unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie festgesetzt wurde. Nach dieser bestandskräftigen Planung soll zukünftig die Ehrensteinstraße entlang der Bahnlinie verlaufen mit der Folge, dass das Bahnhofsgebäude hierzu abgebrochen werden muss und die für diese Verkehrsfläche benötigten Flächen vom Grundstück meines Mandanten (durch Enteignung) in Anspruch genommen werden müssen. Bei Verwirklichung des Planentwurfs der 3. Änderung unter offenbar beabsichtigten gleichzeitiger Aufrechterhaltung des nicht geänderten Teils des Bebauungsplans würde die Ehrensteiner Straße sowohl an der Nordostseite des Grundstücks meines Mandanten – wie in dem Bebauungsplanentwurf zu 3. Änderung festgesetzt – als auch an der Süd Westseite des Grundstücks meines Mandanten entlang der Bahnlinie – wie im rechtsgültigen Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein festgesetzt – verlaufen. Beide Ehrensteiner Straßen werden dann parallel in den Kreisverkehr nach dem Busbahnhof münden und dort wieder zusammengeführt werden.

Eine städtebauliche Rechtfertigung dafür, dass die Ehrensteinerstraße sowohl nördlich als auch südlich des Grundstück zukünftig verlaufen soll, also 2 x festgesetzt werden muss gibt es nicht. Die Gründe, mit denen die Verlegung der Ehrensteinstraße an die Südwestseite entlang der Bahnlinie im Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein begründet wurde, schließen die Festsetzungen der Ehrensteiner Straße entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplans Bahnhofsbereich Ehrenstein an der Nordost Seite des Grundstücks meines Mandanten aus.

Die Festsetzung derselben Straße 30 m versetzt parallel zu der bereits im Bebauungsplan festgesetzten Straße gibt städtebaulich keinen Sinn und beeinträchtigt den Einwander in der Nutzung seiner Grundstücks erheblich.

696/6 und 696/1. Eine doppelte Straßenführung ist nicht geplant.

Zur Veranschaulichung der künftigen Planung wird im aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ nachrichtlich die weitere Entwicklung im angrenzenden Bereich als geplanter B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ ausgewiesen, um die geplante Entwicklung der angrenzenden Flächen und des gesamten Quartiers darzustellen. Der B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ beinhaltet den Verlauf der Ehrensteiner Straße und eine mögliche Bebauung der Flurstücke 696/6 und 696/1, sowie den Busbahnhof. Die Ehrensteiner Straße verläuft nord-östlich der Grundstücke 696/6 und 696/1. Die Verkehrsfläche, die unmittelbar an die Bahn angrenzte, ist entfallen. Die Nutzung des Grundstücks 696/6 wird daher nicht mehr durch eine zweite Straßenführung beeinträchtigt.

Die Einwendungen des Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 696/6, welche im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ eingelegt wurde, hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner Sitzung am 17.07.2007 wie folgt abgewogen:

Eine Verlegung der Ehrensteiner Straße entlang der Bahnlinie über das Grundstück 696/6 ist u.a. notwendig, um die Freifläche für die Ortsentwicklung zu nutzen, den damaligen Supermarkt erweitern zu können und zusätzlich notwendige Parkplätze für das östlich der Hummelstrasse gelegene Einkaufszentrum zu schaffen.

Die Stadt Blaustein hat 2018 den Beschluss gefasst für die Stadtmitte eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, um eine städtebauliche Konzeptfindung als Grundlage für eine langfristige Neuordnung und Neugestaltung des Stadtzentrums zu finden. Der Siegerentwurf entwickelt eine neue Mitte von Blaustein, um einen neu gestalteten Marktplatz. Die umliegenden Gebäude, wie der Rewe und die Post werden abgerissen. Anstelle des Rewe entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus an der Ehrensteiner Straße. Gegenüber der Kirche wird ein Wohn- u. Geschäftshaus und eine Markthalle gebaut. Der durch das Rathaus und die Neubebauung klar gefasste Marktplatz schafft die neue Identität in der Mitte Blausteins: Autofrei, mit einem Baumcarré gerahmt, ein neuer Ort für die Blausteiner Bürger, der als Kommunikationsort und Mittelpunkt wirkt. Die notwendigen Parkplätze für Läden und Wohnungen werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Das Parkraumkonzept von Brenner Bernard hatte zum Ergebnis, dass für das Einkaufszentrum östlich der Hummelstraße keine Stellplätze mehr gebraucht werden. Weitere Stellplätze sind mittelfristig durch eine zweite Parkebene hinter dem Rathaus geplant und langfristig durch ein automatisches Parkregal auf dem Flurstück 969/1 nord- westlich des Busbahnhofs mit ca. 80 Stellplätzen.

Durch das neue städtebauliche Planungskonzept und die Schwerpunktsetzung auf einen neuen, zentralen Marktplatz, zu dem sich die umliegenden Läden ausrichten, sind die Gründe für eine Verlegung der Ehrensteiner Straße über das Grundstück 696/6 entlang der Bahnlinie, entfallen.

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt, dass die Innenstadt Blaustein bei Hochwasser betroffen ist. Teilbereiche nord-östlich und die gesamten Grundstücksflächen süd-westlich der Ehrensteiner Straße liegen im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und beschränkt sich auf eine Bebauung rund um den Marktplatz nord- östlich der Ehrensteiner Straße.

Grund ist, dass hier durch die geringe Überschneidung des Geltungsbereichs mit dem HQ 100 der Verlust des Retentionsvolumens so gering ausfällt, dass die geplante Bebauung am Marktplatz möglich wird.

Der Kurzbericht des Ing.-Büro Herzog u. Partner hat hierzu für die neue Bebauung auf dem Marktplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt:

„Der Verlust an Retentionsvolumen, der durch die oben genannte Änderung des Bebauungsplans entsteht, wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen in Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.“

Auszug Kurzbericht Herzog und Partner

Die Flurstücken 696/6 und 696/1 süd- westlich der Ehrensteiner Straße liegen vollflächig im HQ 100-Überschwemmungsgebiet.

Der bauliche Hochwasserschutz der Stadt Blaustein wird auf HQ 100 ausgelegt und die Flurstücke 696/6 und 696/1 sind nach der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen keine HQ 100 – Überschwemmungsgebiete gemäß § 76 WHG mehr.



Abbildung 3: Detail mit den Bereichen, die neu bebaut werden sollen und in denen ein Verlust des Retentionsvolumens entsteht.

Der geplante Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ für diese Flurstücke süd-westlich

| | |
|---|---|
| | <p>der Ehrensteiner Straße kann aufgestellt werden, wenn die baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen abgeschlossen sind.</p> <p>Das Plangebiet ist über die bestehende Ehrensteiner Straße erschlossen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Bürger 01, Ergänzungsschreiben vom 24.03.2020</p> | |
| <p>1. Diskrepanz zwischen Planungskonzept und räumlichem Umgriff der Bebauungsplanänderung</p> <p>Mit dem Lageplan soll der Umgriff der beabsichtigten Planänderung unter Wiedergabe der derzeitigen tatsächlichen Bebauung festgesetzt werden. Die nach erfolgter Änderung dieses Bereichs des bestehenden Bebauungsplans festzusetzenden Nutzungen ergeben sich aus dem nicht. Der Lageplan gibt demnach nicht wieder, wie der Bereich, der von dem veröffentlichten Umgriff der Bebauungsplanänderung umfasst ist, tatsächlich bebaut werden soll sondern lediglich den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes, der geändert werden soll. Der Lageplan gibt auch nicht die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans wieder.</p> <p>Für die beabsichtigte zukünftige Nutzung und Bebauung soll das Plankonzept in der Fassung vom 29.09.2019 maßgeblich sein. Das Plankonzept enthält jedoch auch Abweichungen von der tatsächlich vorhandenen Bebauung und den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen in Bereichen, die nach dem Lageplan nicht von der Bebauungsplanänderung umfasst sind.</p> | <p>Siehe Stellungnahme der Stadtverwaltung zum Schreiben vom 23.03.2020.</p> <p>Der Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ wird im Verfahren nach §13a BauGB geändert. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, diese wurde in diesem Fall aber durchgeführt. Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB veröffentlichte Lageplan stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dar. Festsetzungen zum Bebauungsplan mussten hier noch nicht getroffen werden, da noch eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit stattfindet. Der Entwurf des Bebauungsplans, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 bildet, enthält alle notwendigen Festsetzungen.</p> <p>Das Plankonzept der Architekten Hähnig Gemmeke zeigt auch städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten am Randbereich zum Stadtzentrum auf.</p> <p>Auf die Stellungnahme der Stadtverwaltung zum Schreiben vom 23.03.2020 und zu Punkt 2 des Ergänzungsschreibens von Bürger 01 wird verwiesen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>2. Beabsichtige Nutzungsänderung außerhalb des von der Änderung umfassten Plangebiets</p> <p>Mit dem eingeschränkten räumlichen Bereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung kann das Planungskonzept vom 29.09.2019 folglich nicht umgesetzt werden so sollen z. B. mit dem Plankonzept Bereiche des Flurstücks 696/6 hinsichtlich den festgesetzten Nutzungen geändert werden, obwohl dieses Grundstück von dem die beabsichtige Änderung räumlich begrenzenden Lageplan nicht umfasst ist. So sollen die beiden Baufenster die auf dem Flurstück 696/6 festgesetzt sind und von denen sich jeweils auch eine Teilfläche in die neu festzusetzenden Ehrensteiner Straße hinein erstreckt, entfallen. Hierdurch werden Belange des Einwenders beeinträchtigt, da auf dem im westlichen Teil des Flurstücks 696/6 festgesetzten Baufenster bereits eine Bebauung stattgefunden hat und auf dem im südöstlichen Bereich des Flurstücks 96/6 festgesetzten Baufenster eine rechtskräftige Baugenehmigung zur Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus vorliegt.</p> | <p>Siehe Stellungnahme der Stadtverwaltung zum Schreiben vom 23.03.2020.</p> <p>Die geplante zukünftige Entwicklung ist nachrichtlich im B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ dargestellt, insbesondere das geplante, neu ausgewiesene Baufenster auf dem Grundstück 696/6. Dieses geplante Baufenster ist wesentlich größer als die bisher ausgewiesenen 2 kleinen Baufenster im gültigen B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007. Eine mögliche Bebauung westlich des Bestandsgebäudes von Flurstück 696/6 könnte deshalb großzügiger ausfallen. Für den Eigentümer des Flurstücks 696/6 würde sich hierdurch eine deutliche Verbesserung der Bebaubarkeit seines Grundstücks und eine Wertsteigerung ergeben. Die Stadt ist bereit für die Grundstücke südlich der Ehrensteiner Straße 696/1 und 696/6 nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen einen B-Plan aufzustellen. Baurecht auf fremden Grundstücken auszuweisen sollte jedoch nur im Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgen. Sobald mit dem Eigentümer des Flurstücks 696/6 in dieser Hinsicht eine Einigung erzielt werden kann, ist die Stadt bereit, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Bis dahin behalten die im geltenden B-Plan „Bahnhofsbereich</p> |

| | |
|--|--|
| <p>3. <i>Formelle Bedenken</i></p> <p><i>Die Veröffentlichung des Lageplans im Internet erfolgte nur in schwarz-weiß und nicht in Farbe. Das zukünftige Planungskonzept wurde nicht als einheitlicher Plan, sondern mit 2 Planabschnitten veröffentlicht. In dem Planungskonzept wurde auch nicht die räumliche Grenze der beabsichtigten Bebauungsplanänderung eingezeichnet. Aus dem das Planungskonzept darstellenden Plan ist deswegen nicht erkennbar, welche Bereiche hiervon von der beabsichtigten Bebauungsplanänderung umfasst sind. Es fehlt an der erforderlichen und das Verständnis der Planung ermöglichenden Transparenz.</i></p> <p><i>Die Einwendungsfrist ist wegen den eingeschränkten Öffnungszeiten des Rathauses und aufgrund der Coronakrise geringen Besetzung des Rathauses zu kurz bemessen, weil wegen diesen Erschwernissen nicht durch eine Verlängerung der Einwendungsfrist Rechnung getragen wurde.</i></p> | <p><i>Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 ausgewiesenen Baufelder ihre Gültigkeit. Gemeint sein müsste die Baugenehmigung für das Wohn- und Geschäftshaus im festgesetzten Baufenster im nord-östlichen Teil des Flurstücks 696/6. Die erteilte Baugenehmigung für das auf dem Flurstück 696/6 festgesetzten Baufenster bleibt unabhängig der Änderung der Bauplanungs-rechtlichen Festsetzungen fortbestehen. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Der veröffentlichte Lageplan stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dar. Da in diesem Plan noch keine konkreten Festsetzungen entsprechend der BauNVO getroffen werden, die nach den Vorschriften der PlanZVO darzustellen wären, ist es geboten, diesen Plan auf Grundlage eines aktuellen Lageplans in schwarz-weiß dazustellen. Das der Auslegung beigefügte Planungskonzept des Büros Hähmig Gemmeke Architekten vom 29.09.2019 ist der im Rahmen einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung durch eine Fachjury gekürzte Siegerentwurf. Aufgabenstellung war die Neugestaltung der Rathausumgebung. Der Schwerpunkt lag hier insbesondere auf der Neugestaltung des Marktplatzes, der Errichtung eines Stadthauses sowie eines Wohn- und Geschäftsgebäudes. Um diesen Siegerentwurf umsetzen zu können, wird nun die Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ notwendig. Erst im Bebauungsplanverfahren ist es möglich, eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs festzusetzen. Das Planungskonzept wurde als Vorstufe in einem früheren Stadium entwickelt, eine parzellenscharfe Überlagerung der Geltungsbereiche ist nicht notwendig. Das Plankonzept zeigt städtebauliche Potentiale auf, die auch am Randbereich zum Stadtzentrum bestehen. Daher wurde beispielsweise auch auf den Flächen westlich des Bad Blaus im städtebaulichen Plankonzept Gebäude projektiert. Auch diese Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, zeigt aber auf, dass sich hier städtebauliche Potentiale befinden und wie diese genutzt werden könnten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Aufgrund der Schließung des Rathauses für Besucher, wurde während der Auslegung der Ort zur Einsichtnahme der Unterlagen geändert. Damit den dadurch entstehenden Erschwernissen Rechnung getragen wird, wurde die frühzeitige Beteiligung nochmals in der Zeit vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 durchgeführt. Dies wurde in den Blausteiner Nachrichten vom 03.04.2020 angekündigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</i></p> |
|--|--|

2.4 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Parallel zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 17.06.2021 insgesamt 43 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung erneut beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

| Lfd. Nr.* | Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange | Stellungnahme mit Schreiben vom: | Anregungen / Hinweise abwägungsrelevant | |
|-----------|--|----------------------------------|---|------|
| | | | ja | nein |
| 1 | Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V. | | | |
| 2 | Bischöfliches Ordinariat Hauptabteilung VIIIa - Liturgie (mit Kunst und Kirchenmusik) und Berufungspastoral Amt für Kirchenmusik, Fachbereich Glockenwesen | 23.06.2021 | | X |
| 3 | BUND e.V | | | |
| 4 | .Deutsche Post | | | |
| 5 | DB ZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee | | | |
| 6 | Deutsche Bahn AG Immobilien | 30.06.2021 | | X |
| 7 | Deutsche Telekom Technik GmbH | | | |
| 8 | "Deutscher Alpenverein (DAV) Landesverband Baden-Württemberg" | | | |
| 9 | DING Donau Iller Ulm | | | |
| 10 | Eisenbahn-Bundesamt | 18.06.2021 | | X |
| 11 | EnBW Biberach | | | |
| 12 | Handwerkskammer Ulm | | | |
| 13 | IHK Ulm | 28.06.2021 | | X |
| 14 | Kreisbauernverband Ulm - Ehingen e. V. | | | |
| 15 | Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau | | | |
| 16 | Landesfischereiverband Baden-Württemberg e. V. | | | |
| 17 | Landesjagdverband Baden- Württemberg e.V. | | | |
| 18 | Landesnatuschutzverband Baden-Württemberg | | | |
| 19 | Landratsamt Alb-Donau-Kreis | 15.07.2021 | | X |
| 20 | NABU Ortsgruppe Ulm / Neu- Ulm | | | |
| 21 | Nachbarschaftsverband Ulm | | | |

| | | | | |
|----|--|------------|--|---|
| 22 | NaturFreunde Württemberg | | | |
| 23 | Deutsche Telekom Netzproduktion GmbH Technik Niederlassung Südwest | | | |
| 24 | Polizeidirektion Ulm | | | |
| 25 | Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau | 25.06.2021 | | X |
| 26 | Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8 Landesamt für Denkmalpflege | | | |
| 27 | Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21 | 15.07.2021 | | X |
| 28 | Regierungspräsidium Tübingen – Referat 53.1 → Zuständigkeit Ref. 21 | | | |
| 29 | Regionalverband Donau-Iller | 13.07.2021 | | X |
| 30 | Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Baden-Württemberg e.V. | | | |
| 31 | Schwäbischer Albverein e. V. | | | |
| 32 | Schwarzwaldverein e.V. | | | |
| 33 | Stadt Ulm | | | |
| 34 | SWU Stadtwerke Ulm / Neu Ulm Netze GmbH | | | |
| 35 | SWU Netze GmbH Planung | | | |
| 36 | Terranets BW GmbH | | | |
| 37 | Transnet BW GmbH | 06.07.2021 | | X |
| 38 | Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung (unitymedia) | 12.07.2021 | | X |
| 39 | Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH | 12.07.2021 | | X |
| 40 | Zweckverband Klärwerk Steinhäule | | | |
| 41 | Zweckverband Landeswasserversorgung | | | |
| 42 | Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb | 19.07.2021 | | X |
| 43 | Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen | | | |

Insgesamt haben 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden:

Äußerungen die seitens der Träger öffentlicher Belange bereits zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB , zur Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB bzw. zur erneuten Beteiligung nach §4a Abs. 3 BauGB vorgebracht wurden und nochmals wiederholt wurden, werden kursiv gedruckt.

| Folgende Äußerung wurde vorgebracht: | Prüfung und Abwägung der Verwaltung |
|---|---|
| Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 18.06.2021 | |
| <p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der 3. Änderung MARKTPLATZ nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG / DB Station & Service AG als Trägerin öffentlicher Belange über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6 in 76137 Karlsruhe, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde beteiligt, eine Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 30.06.2021 eingereicht.</p> |
| Bischöfliches Ordinariat Hauptabteilung Villa - Liturgie (mit Kunst und Kirchenmusik) und Berufungspastoral Amt für Kirchenmusik, Fachbereich Glockenwesen, Mail vom 23.06.2021 | |
| <p>zu den Änderungen im erneut ausgelegten Bebauungsplan habe ich von Seiten des Glockenwesens der Diözese Rottenburg-Stuttgart keine Einwände.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 25.06.2021 | |
| <p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//21-02008 vom 04.03.2021 bzw. 2511//20-09796 vom 06.10.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Stellungnahme vom 04.03.2021: <i>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-09796 vom 06.10.2020 sind von unserer Seite zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</i></p> <p>Stellungnahme vom 06.10.2020: <i>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</i></p> <p>1. <i>Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</i></p> <p>Keine</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> |

| | |
|--|--|
| <p>2. <i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</i></p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> |
| <p><i>Keine</i></p> | |
| <p>3. <i>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</i></p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> |
| <p>Geotechnik <i>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</i></p> | <p><i>Kenntnisnahme</i></p> |
| <p><i>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i></p> | <p><i>Geotechnische Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.</i></p> |
| <p><i>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Massenkalk an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</i></p> | |
| <p><i>Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</i></p> | |
| <p><i>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten.</i></p> | |
| <p><i>Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</i></p> | |
| <p>Boden <i>Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken</i></p> | <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> |

| | |
|--|---|
| <p>vorzutragen.</p> <p>Mineralische Rohstoffe Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Grundwasser Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p> <p>Bergbau Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.</p> <p>Geotopschutz Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.</p> <p>Allgemeine Hinweise Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.</p> <p>Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.</p> | <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p> |
| <p>IHK Ulm, Schreiben vom 28.06.2021</p> | |
| <p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im erneuten Anhörungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur oben genannten Bebauungsplanänderung auf Grundlage der geänderten Unterlagen weiterhin keine Bedenken vorzubringen.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Deutsche Bahn AG Immobilien, Schreiben vom 30.06.2021</p> | |
| <p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Gegen die 3. Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine weiteren Einwendungen. Die von uns im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mitgeteilten Belange wurden bei der Aufstellung berücksichtigt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>TransnetBW GmbH, Mail vom 06.07.2021</p> | |
| <p>Wir haben Ihre Unterlagen dankend erhalten und mit unserer Leitungsdokumentation abgeglichen.</p> <p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ in Blaustein betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt nicht.</p> |

| | |
|--|--|
| <p>Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen.</p> <p>Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich (s. auch Stellungnahmen vom 25.09.2020 und 16.03.2021).</p> | |
| <p>Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung (unitymedia), Mail vom 12.07.2021</p> | |
| <p>Zum o. a. Bauvorhaben haben wir bereits mit Schreiben vom 04.03.2020 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.</p> <p>Stellungnahme vom 04.03.2020:</p> <p><i>Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</i></p> <p><i>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</i></p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme.</i></p> |
| <p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH, Mails vom 12.07.2021</p> | |
| <p>Stellungnahme 1:</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH/ Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.</p> <p>Stellungnahme 2:</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com</p> <p>Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Regionalverband Donau Iller, Schreiben vom 13.07.2021</p> | |
| <p>zu den Änderungen der dritten Auslegung des o.g. Bebauungsplans bestehen aus unserer Sicht keine Einwände.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, Schreiben vom 15.07.2021</p> | |
| <p>Belange der Raumordnung Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Blaustein die Aufstellung des</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |

Bebauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“.

Als Art der Nutzung werden im aktuellen Entwurf nun urbane Gebiete festgesetzt. In den urbanen Gebieten sind auch Einzelhandelsbetriebe zulässig.

Da sich das Plangebiet in städtebaulich integrierter Lage befindet, bestehen aus Sicht des Einzelhandels nach wie vor keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.

Belange des Naturschutzes

Bekanntes Artvorkommen oder Schutzgebiete in unmittelbarer Zuständigkeit der Höheren Naturschutzbehörde sind nicht betroffen.

Dennoch erlauben wir uns nachfolgende Hinweise:

Es handelt sich um ein durch Siedlungsstrukturen stark vorbelastetes Gelände; insofern sind die Ausführungen und Einschätzungen des Gutachterbüros durchaus nachvollziehbar, dass sich viele Arten hier erst gar nicht ansiedeln (Artenschutzbeitrag Stand Juli 2020).

Allerdings wurden zur Einschätzung „lediglich zwei Erfassungen durchgeführt, primär zur Strukturkartierung“. „Alle Artengruppen wurden im Folgenden auf der Grundlage von Potenzialabschätzungen als so genanntes „Worst-case-Szenario“ bewertet“. Wir weisen an dieser Stelle darauf hin, dass solche Betrachtungen in der Regel anstelle von Erfassungen ohne triftige Gründe nicht akzeptabel sind. Ausgehend von der Rechtsprechung sind zwar unter bestimmten Rahmenbedingungen worst case-Betrachtungen bzw. „Wahrunterstellungen“ zulässig und können an die Stelle konkreter Nachweise treten. Der Leitfaden „Artenschutz in der Bauleitplanung und bei Bauvorhaben“ (LUBW 2019) führt hierzu aus: "So können, wenn etwa im Istzustand ausschließlich Einzelreviere weit verbreiteter Gebäudebrüter an einem zur Sanierung vorgesehenen Gebäudekomplex erwartet werden können, Interims- und Ersatzniststätten in ausreichendem Umfang für diese vorgesehen bzw. festgesetzt werden, ohne den tatsächlichen Bestand vor der beabsichtigten Baumaßnahme zu prüfen. Gründe für ein solches Vorgehen könnten der ansonsten erforderliche Ermittlungsaufwand (bei im Vergleich geringen Maßnahmenkosten) oder eine insoweit vermeidbare Zeitverzögerung sein, weil Erfassungen erst mit Beginn der neuen Brutsaison möglich wären."

Wir empfehlen der Unteren Naturschutzbehörde zu prüfen, ob in diesem Fall entsprechende Gründe vorliegen und ob die vorgesehenen Maßnahmen ausreichend sind. Da der Artenschutzbeitrag das Datum Juli 2020 trägt, wäre für ergänzende Untersuchungen jedenfalls ausreichend Zeit gewesen. Sollte die Untere Naturschutzbehörde weitere Untersuchungen für erforderlich halten und sich eine Betroffenheit streng geschützter Arten abzeichnen, so bitten wir um erneute Beteiligung.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die "Worst-case"-Bearbeitung bezieht sich primär auf alle Arten außer die der Vögel. Ihr wurde durch die UNB am 16.6.2020 - nach Übermittlung der Ergebnisse (vorhandene Strukturen) der ersten Begehung - zugestimmt.

Aus dem Text des Artenschutzbeitrags geht hervor, dass an beiden Terminen - 18.5. und 6.7. - insbesondere Vogelnester gezielt gesucht (und auch gefunden) wurden. Dies war ausreichend, um bei dem sehr kompakten und übersichtlichen Gebäude - im Sinne des LUBW-Leitfadens - den Brutbestand quantitativ zu ermitteln. Ein Mehrwert durch weitere Begehungen ist nicht ersichtlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

| | |
|--|---|
| <p>Belange des Hochwasserschutzes Keine Änderungen aus Sicht HWGK, die vorgebrachten Punkte wurden im Abwägungsprotokoll behandelt.</p> | <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> |
| <p>Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Scheiben vom 15.07.2021</p> | |
| <p>1. Anregungen</p> <p>1.1 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Brandschutz</p> <p>1.1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.</p> <p>1.1.2 Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.</p> <p>1.1.3 Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein. Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.</p> <p>1.1.4 Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>1.1.5 Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p>1.1.6 Der öffentliche Verkehrsraum, insbesondere fahrbahnbegleitende Park- und Grünstreifen und die Fahrbahngeometrie müssen so gestaltet werden, dass eine Zufahrt zu den erforderlichen Feuerwehrflächen möglich ist. Über die erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen ist Einvernehmen mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle herzustellen.</p> <p>1.2 Umwelt- und Arbeitsschutz Gewässer</p> <p>1.2.1 Die Stellungnahme vom 13.10.2020 ist weiterhin gültig.</p> <p>Kommunales Abwasser</p> <p>1.2.2 Für das Gebiet selbst ist vom Träger der Bauleitplanung im Rahmen eines Wasserrechtsgesuches der Nachweis einer geordneten Abwasserbeseitigung unter Berücksichtigung des § 55 des Wasser-</p> | <p>Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h ist laut Messung der Fa. Barth vom 22.10.2020 bei einem Restdruck von 6 bar sichergestellt.</p> <p>Die Anordnung der Hydranten im Bestand ermöglicht eine leichte Wasserentnahme (siehe Anlage, Plan mit Bestandshydranten).</p> <p>Dies ist gewährleistet (siehe Anlage, Plan mit Bestandshydranten).</p> <p>Die Abstände der Hydranten im Bestand belaufen sich auf 20 – 90m.</p> <p>Der Betriebsdruck wird bei oben genannter Löschwasserentnahme nicht unterschritten. Die Löschwasserversorgung von 96 m³/h ist laut Messung der Fa. Barth vom 22.10.2020 bei einem Restdruck von 6 bar sichergestellt.</p> <p>Die Zufahrt zu den erforderlichen Feuerwehrflächen wird gewährleistet. Über die erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen wird durch den Antragsteller der Baugenehmigung „Blauhöfe Blaustein – Neubebauung von drei Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage“ Einvernehmen mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle hergestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Blaustein wird die erforderlichen Nachweise vorlegen.</p> |

gesetzes zu erbringen und der unteren Wasserbehörde rechtzeitig vor Baubeginn zur wasserrechtlichen Erlaubnis/Genehmigung in 2-facher Ausfertigung vorzulegen.

2. Hinweise

2.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung

2.1.1 Aufgrund Änderungen innerhalb des Bebauungsplanentwurfs, welche die Grundzüge der Planung berühren, wurde eine erneute Anhörung nach § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich. Unter anderem werden die bisher als Kerngebiete (MK 1-2) ausgewiesenen Baugebiete als Urbane Gebiete (MU 1-2) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Aus Sicht der Kreisentwicklung spricht nichts gegen die geplanten Änderungen.

2.2 Verkehr und Mobilität

ÖPNV

Falls die Ehrensteiner Straße in diesem Bereich von einer Baumaßnahme betroffen sein sollte, müssen die zuständigen Verkehrsunternehmen darüber frühzeitig informiert werden und eine Umleitung für den Busverkehr eingerichtet werden.

Auszug Stellungnahme vom 13.10.2020:

Umwelt- und Arbeitsschutz

Gewässer

Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach der Hochwassergefahrenkarte (§ 65 Wassergesetz BW). Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder die Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz). Eine Befreiung kann nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden, der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions-, und zeitgleich ausgeglichen wird. Die baulichen Anlagen müssen außerdem hochwasserangepasst ausgeführt werden. Die zuständige Behörde für die Erteilung der Befreiung ist die Stadt Blaustein.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird zur weiteren Berücksichtigung an den den Antragsteller der Baugenehmigung „Blauhöfe Blaustein – Neubebauung von drei Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage“ weitergeleitet.

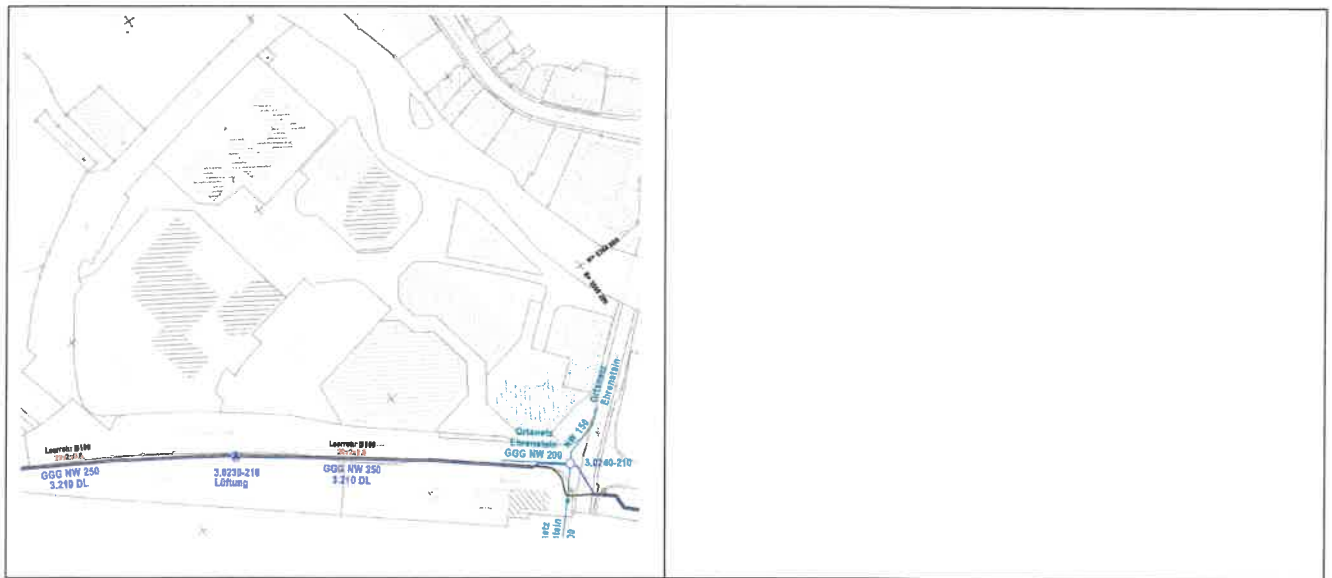
Kenntnisnahme

Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb, Mail vom 19.07.2021

Der Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb ist vom o. g. Bebauungsplan nicht betroffen. Allerdings verläuft eine Trinkwasserleitung des ZV WV UA im Bereich des geplanten B-Plans „Bahnhofsbereich Ehrenstein 4. Änderung“ (s. LP 155 anbei). Wir bitten daher um Beteiligung im Rahmen des entsprechenden Verfahrens.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Beteiligung erfolgt im genannten Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsbereich Ehrenstein 4. Änderung“



2.5 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind keine Planänderungen notwendig.

Es wurden lediglich redaktionelle Konkretisierungen, Anpassungen im Bebauungsplan mit Stand vom 14.09.2021 vorgenommen.

In der Planzeichnung wurde in der Nutzungsschablone des MU 2 vor der EFH das Wort „mind.“ entfernt. Die Festsetzungen der EFH im MU 1 und MU 2 sind somit bestimmt und im Wortlaut gleich formuliert.

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB ist nicht erforderlich.

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 200.000 | 133.763 | 13.560 | - |

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

Anmerkungen zur Finanzierung:

Im Haushaltsjahr 2021 fallen noch Kosten für das B-Planverfahren von 33.900 € an. Der Anteil der Förderung beträgt 60%, der 40% - Kostenanteil der Stadt beträgt 13.560 €. Die Aufwendungen wurden bereits in der GR am 15.06.2021 berücksichtigt.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Der Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt.

Verfasser



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Marleen Sönksen
Stellvertretende
Amtsleiterin
Bauamt



Waldemar Schulz
Stellvertretender
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

1. Entwurf Planzeichnung mit Legende, Stand 14.09.2021
2. Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Stand 14.09.2021

Die Begründung zum Bebauungsplan, der Satzungstext und die Anlagen A 1- A 10 zum Bebauungsplan werden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Anlagen werden zur Gemeinderatssitzung am 14.09.2021 im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem eingestellt.

3. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, Stand 14.09.2021.
4. Satzungstext vom 15.9.2021

Anlagen zum Bebauungsplan:

- A 1. Schalltechnische Untersuchung, igi-Consult, Stand 08.06.2021
- A 2. Schalltechnische Untersuchung der Geräuschemissionen durch Kirchenglockenschlagen und – läuten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Bahnhofsgebiet Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ im Ortsteil Ehrenstein der Stadt Blaustein, igi-Consult, Stand 08.06.2021.
- A 3. Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Artenschutzbeitrag), Bio-Büro Schreiber, Stand: Juli 2020.
- A 4. Gutachten Herzog und Partner zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG, Stand 16.04.2019.
- A 5. Änderung der Bauleitplanung im Bereich Marktplatz Blaustein - HQ extrem Konzept, Herzog und Partner, Stand 17.07.2020.
- A 6. Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens, Herzog + Partner, Stand 20.07.2020 mit Anlagen 1.
- A 7. Gutachten IB Schirmer zur Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung vom 22.11.2019
- A 8. Umwelttechnische Baugrunduntersuchung IB Schirmer vom 20.01.2021
- A 9. Plan mit Bestandshydranten vom 04.08.21 abgestimmt auf die Änderung der Wasserleitung der SWU.
- A 10. Plan mit Entnahmestellen für Löschwasser im Radius von 300m