

Vorlage Bauamt

32 /2021

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

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

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussantrag

1. Die Stellungnahmen, die im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung sowie der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, vorgebracht wurden, werden gemäß der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungsübersicht untereinander und gegeneinander abgewogen.
2. Der Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ in der Fassung vom 08.06.2021 einschließlich seiner Begründung, den planungsrechtlichen Festsetzungen und den örtlichen Bauvorschriften ist gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Stellungnahmen sind nur zu den geänderten bzw. ergänzten Inhalten des Bebauungsplanentwurfs möglich.



Thomas Kayser
Bürgermeister

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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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

II. Sachvortrag

Aufgrund einiger notwendiger Änderungen der Planung ist eine weitere Auslegung erforderlich.

2.1 Entwicklung von einem Kerngebiet zu einem urbanen Gebiet

Zu Beginn der Planung wurde als Art der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ein Kerngebiet festgelegt. Zu diesem Zeitpunkt wurden in der Entwurfsplanung vom Investor im Erdgeschoss Läden und Gewerbe geplant, im 1.Obergeschoss wurden Büros, Praxen, Gewerbe und Wohnungen vorgesehen. Im Bebauungsplan war festgesetzt ab dem 1. OG Wohnen zuzulassen, eine Festlegung hinsichtlich des prozentualen Anteils von Wohnen war nicht enthalten.

Im Zuge der weiteren Entwurfsplanung hat sich sukzessive der Anteil der Wohnungen vergrößert, um den Wunsch nach innerstädtischen Wohnraum zu entsprechen. Deshalb sind in der eingereichten Genehmigungsplanung jetzt im 1.Obergeschoss ausschließlich Wohnungen geplant. Der Gebietscharakter hat sich so von einem Kerngebiet zu einem urbanen Gebiet entwickelt. Folgerichtig wird jetzt im Bebauungsplan ein urbanes Gebiet festgesetzt, da diese Art der baulichen Nutzung der eingereichten Genehmigungsplanung des Investors entspricht und so Rechtssicherheit gegeben ist.

Zur Erläuterung:

- Kerngebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtung der Wirtschaft, der Verwaltung und Kultur.
- Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbeeinheiten und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnungen nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichwertig sein.

Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung und erfordert deshalb eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB. Die Auslegedauer beträgt 30 Tage.

Im Baugebiet werden die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete überschritten, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs zu ermöglichen. Die Baufelder werden als vollflächig überbaubare Baugebiete ausgewiesen, um einen urbanen Charakter mit einer im Zentrum Blausteins angemessenen Dichte zu erzielen. Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch diese Überschreitungen nicht, da mit dem öffentlichen Marktplatz, dem Kirchplatz und dem Landschaftsraum entlang der Blau ausreichende Freiflächen mit hoher Qualität in direkter Nachbarschaft vorliegen.

2.2 Abstandsflächen

Bei der Erstellung der Bauantragsunterlagen stellte sich heraus, dass zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der in der Mehrfachbeauftragung prämierten Planung eine Unterschreitung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen erforderlich ist. Dies betrifft die nördlichste Baugrenze des Gebäudes gegenüber der Kirche. Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 LBO können zum Flurstück Nr. 577/1 in einem kleinen Teilbereich nicht gänzlich eingehalten werden. Daher wird eine Reduzierung der Abstandsfläche auf 0,1 der Wandhöhe festgesetzt.

Aufgrund der Stellung der Gebäude ist auch bei der verkürzten Abstandsfläche die Belichtung mit Tageslicht, sowie die Belüftung der Neubauten untereinander sowie der Umgebungsbebauung gewährleistet. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind somit nicht zu erwarten. Eine Reduzierung der Abstandsflächen ist somit städtebaulich vertretbar.

Diese Änderung im B-Plan betrifft nachbarliche Belange und erfordert deshalb eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

Der Nachbar wurde im Vorfeld angehört und ist mit der Verkürzung der Abstandsflächen einverstanden.

2.3 Öffentliche Verkehrsfläche

Die Marktplatzfläche war bisher als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, die mit der Tiefgarage unterbaute Fläche als „private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt. Hintergrund war die Absicht des Planers, die auf dem Siegerentwurf basierende städtebauliche Idee umzusetzen.

Aus städtischer Sicht gilt bei Bebauungsplänen die Maxime, sich möglichst viele Möglichkeiten offen zu halten, da zukünftige Entwicklungen nicht vollumfänglich absehbar sind, Bebauungspläne aber eine über Jahrzehnte angelegte Lebensdauer haben und sich an geänderte Rahmenbedingungen anpassen müssen. Befreiungen werden vom LRA kaum erteilt, notwendige Anpassungen ziehen immer zeitintensive Änderungen der bestehenden Bebauungspläne nach sich.

Bei einer Festsetzung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ergibt sich das Problem, dass eben diese Zweckbestimmung klar definiert sein muss, sowohl auf den öffentlichen als auch auf den privaten Flächen, die öffentlich gewidmet werden. Das heißt, es muss genau definiert sein, welche Nutzungen möglich sind. Alle anderen Nutzungen sind im Umkehrschluss automatisch ausgeschlossen. Zudem muss genau abgestimmt sein, welche öffentlichen Nutzungen auf der in Privatbesitz befindlichen Flächen möglich sein sollen. Dies eindeutig zu formulieren und alle zukünftigen Eventualitäten zu bedenken, ist nicht möglich.

Diese detaillierte Auseinandersetzung mit der Problematik der „öffentlichen Fläche“ betrifft auch die zukünftigen Eigentümer der Wohnungen und Gewerbeeinheiten. Mögliche Konflikte mit dem öffentlichen Leben müssen bedacht werden.

Lösung: Die bisher als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ und als „private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ festgesetzten Flächen werden vollständig als öffentliche Verkehrsfläche (ganzflächig gelb) dargestellt. Damit sind die Nutzungsmöglichkeiten der Flächen offengehalten. Einschränkende Festsetzungen können nicht geltend gemacht werden. Die Stadt ist so in der Gestaltung und Veränderung dieser Flächen frei.

2.4 Geräuschemissionen durch Kirchenglockenschlagen und –läuten

Der Glockensachverständige des bischöflichen Ordinariats Rottenburg hat am 16.3.21 die Kirchenglocken untersucht und auf dieser Grundlage ein Glockengutachten erstellt, indem die Maßnahmen zur Schallreduzierung der Kirchenglocken beschrieben sind. Ein bereits bestehendes Angebot einer Fachfirma wurde daraufhin angepasst.

Das Schallgutachten hat die konkrete Planung überprüft, sodass nun bereits vor der Hochbaumaßnahme eine bauliche Reduzierung der Schallpegel der Kirchenglocken um mindestens 5dB erfolgen kann. Das aktualisierte Schallgutachten wird erneut ausgelegt.

In den Bebauungsplan werden folgende Festsetzungen aufgenommen:

„In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wird von Geräuscheminderungsmaßnahmen durch Schallschutzvorkehrungen an den Kirchenglocken ausgegangen, die im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine Minderung der Geräuschemissionen um 5 dB(A) bewirken.

Nach Durchführung der Geräuscheminderungsmaßnahmen an den Kirchenglocken ist durch ein konkretes Schallgutachten auf der Basis erneuter Messungen der Schallimmissionen die Geräuscheminderung um mindestens 5dB(A) nachzuweisen, sodass der Immissionsrichtwert tagsüber in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr beim nicht sakralen Läuten im Plangebiet von 60 dB(A) eingehalten wird. Beim sakralen Läuten dürfen die prognostizierten Beurteilungspegel höchstens zu den Lärmpegelbereichen IV, V und VI führen, wie sie in der Planzeichnung eingetragen sind. Dieses konkrete Schallschutzgutachten ist zur Ausführung der Baumaßnahme zu erstellen. Sollten im Ergebnis die Geräuscheminderungen niedriger oder höher als 5 dB(A) ausfallen, ist entsprechend eine Anpassung der Grundrisse und der Gebäudehüllen an die konkrete Planung erforderlich bzw. möglich.“

Die Schallgutachten zu den Lärmimmissionen durch die südwestlich am Plangebiet vorbeiführenden Verkehrswege und zu den Geräuschimmissionen durch Kirchenglockenschlägen werden an das urbane Gebiet angepasst und erneut ausgelegt.

2.5 Altlasten

Nach Absprache mit dem Landratsamt ist eine orientierende Untersuchung der Altlasten nicht mehr erforderlich, da der Baugrubenaushub im Zuge der Baumaßnahme durch bodenkundliche Baubegleitung beprobt wird und im Anschluss fachgerecht entsorgt wird.

Als Beweissicherung wird in Absprache mit dem Landratsamt von der Baugrubensohle im Bereich der jetzigen Altlastenstandorte

- AS Ehrensteiner Straße 4-6, Maschinenbau, Blaustein-Ehrenstein (001161-000) und
- AS Am Marktplatz 7, Chemische Reinigung, Blaustein-Ehrenstein (01186-000)

eine zusätzliche Beprobung durchgeführt.

Die Altstandorte werden in den zeichnerischen Teil des B-Plans aufgenommen.

Nachfolgende Gutachten von IB Schirmer, die die bestehenden Altlasten untersuchen, werden ausgelegt:

- Gutachten zur Baugrundbeurteilung vom 22.11.2019
- Umwelttechnische Baugrunduntersuchung von IB Schirmer vom 20.01.2021

2.6 Verfahrensstand

Am 9.2.2021 hat der Gemeinderat die erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und die Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

2.7 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs.3 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 9.2.2021 fand in der Zeit vom 19.02.2021 bis 12.03.2021 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 09.02.2021 wurde im Rahmen der erneuten öffentlichen Auslegung keine Einwendung bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

2.8 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 18.02.2020 insgesamt 42 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	
			ja	nein
1	Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V.			
2	Bischöfliches Ordinariat Hauptabteilung VIIIb - Kirchliches Bauen Bischöfliches Bauamt	25.02.2021	X	
3	"CSG GmbH PMT Südwest"			
4	BUND e.V.			
5	DB ZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee			
6	Deutsche Bahn AG Immobilien	23.02.2021		X
7	Deutsche Telekom Technik GmbH			
8	"Deutscher Alpenverein (DAV) Landesverband Baden-Württemberg"			
9	DING Donau Iller Ulm			
10	Eisenbahnbundesamt	23.02.2021		X
11	EnBW Energie Baden-Württemberg AG			
12	Handwerkskammer Ulm	10.03.2021		X
13	IHK Ulm	22.02.2021		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	11.03.2021	X	
20	NABU Ortsgruppe Ulm / Neu- Ulm			
21	Nachbarschaftsverband Ulm			
22	NaturFreunde Württemberg			

23	Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest	07.04.2021		x
24	Polizeidirektion Ulm			
25	Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau	04.03.2021		X
26	Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8 Landesamt für Denkmalpflege			
27	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21	18.03.2021		X
28	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 53.1 → Zuständigkeit Ref. 21			
29	Regionalverband Donau-Iller	12.03.2021		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	08.03.2021	X	
35	SWU Netze GmbH Planung			
36	Terranets BW GmbH	24.02.2021		X
37	Transnet BW GmbH	16.03.2021		X
38	Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung (unitymedia)	05.03.2021		X
39	Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH	10.03.2021		X
40	Zweckverband Klärwerk Steinhäule			
41	Zweckverband Landeswasserversorgung			
42	Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb			

Insgesamt haben 15 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 bzw. zur Beteiligung gemäß §4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden und zur erneuten Beteiligung nach §4a Abs. 3 BauGB nochmals wiederholt wurden, werden *kursiv* gedruckt.

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
Deutsche Telekom Technik GmbH Technik Niederlassung Südwest vom 07.04.2021	
Unsere Stellungnahme der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach §4aAbs2 BGB gilt unverändert weiter. Rückfragen gerne. Stellungnahme vom 28.09.2020:	Hinweis: gemeint ist nach §4 Abs.2 BauGB <i>Kenntnisnahme</i>

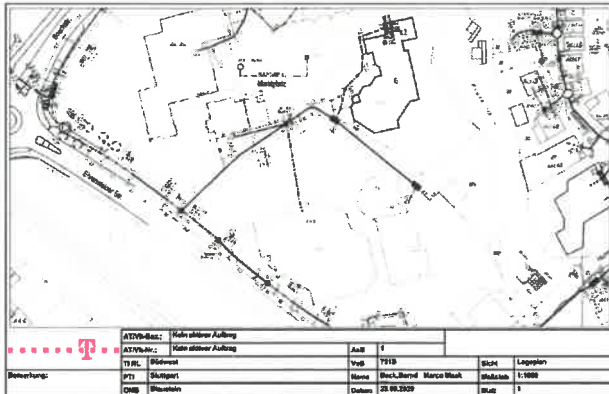
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

(Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart, Ansprechpartner PTI 22 Bernd Beck, Tel. +49 711 999-2138 / Mail / B.Beck@telekom.de).



Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen.

Kontakt:

Deutsche Telekom Technik GmbH

Postfach 50 20 20

70369 Stuttgart

Ansprechpartner:

PTI 22 Bernd Beck

Tel. +49 711 999-2138

Mail: B.Beck@telekom.de

Abstimmung erfolgt

Hinweis: Zuständig ist jetzt:

Dieter Schwer

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Telefon +49 731 10086527

Mobil +49 170 5716399

Mail: Dieter.Schwer@telekom.de

IHK Ulm, Schreiben vom 22.02.2021

Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im erneuten Anhörungsverfahren gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zur oben genannten Bebauungsplanänderung auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen weiterhin keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Deutsche Bahn AG Immobilien, Schreiben vom 23.02.2021

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.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 23.02.2021

Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfra-Struktur) 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.

Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken:

Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn

- Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind,
- das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist,
- die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind.

Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.

Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z.B. die Versetzung eines Oberleitungsmasten) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.

Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es erfolgt kein Eingriff in Grundstücke des Eisenbahnbundesamtes, Bahnanlagen werden nicht geändert.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es werden keine Bahnanlagen geändert.

Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde beteiligt, eine Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 23.02.2021 eingereicht.

Terranets bw GmbH, Schreiben vom 24.02.2021

Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes liegen keine Anlagen der Terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden.

Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Weitere Beteiligung nicht erforderlich.

Ich beziehe mich auf die Anlage zum Bebauungsplan G2, eine schalltechnische Untersuchung, die durch igi-Consult erstellt wurde und von deren genauem Inhalt wir bislang keine Kenntnis hatten.

Ich begrüße es ausdrücklich, dass Sie bei der Planung auch die Schallimmissionen in den Blick genommen haben. Auch die Unterstützung der Kirchengemeinde durch die Stadt Blaustein ist aus meiner Sicht sehr positiv.

Die untersuchende Firma aus Westheim hat in ihrem Gutachten den Beurteilungspegel als Grundlage für die Beeinträchtigungen durch Glockenlärm zugrunde gelegt. Wir gehen der üblichen Rechtsprechung folgend davon aus, dass es sich beim Glockenläuten um einzelne Geräuschspitzen handelt, für die ausschließlich der Maximalpegel heranzuziehen ist. Wir unterscheiden bei der Messung von Glocken Uhrsschlag und Glockenläuten. Ein „nicht sakrales Glockenläuten“ gibt es in Ehrenstein nicht (gemeint ist hier der Uhrsschlag). Beim liturgischen Läuten können nach einschlägigen Gerichtsurteilen die Richtwerte der TA-Lärm nicht unerheblich überschritten werden.

Bei der Errechnung des gemittelten Geräuschbeitrages für den Tag (Kapitel 4.2) wurde nicht berücksichtigt, dass das Wandlungsläuten und das Totengeläut mit Einzelglocken durchgeführt wird. Es wurde durchgängig mit dem gleichzeitigen Geläut von vier Glocken gerechnet.

Ich persönlich halte die im Gutachten geforderte Reduzierung der Emissionen um 6 dB(A) für recht ambitioniert. Es wird einer umfassenden Sanierung bedürfen, um die Absenkung der Pegel zu erreichen. Die in einem Angebot der Firma Philipp Hörz vorgeschlagenen Maßnahmen können den Geläuteklang sicherlich deutlich verbessern. Der Absicht, die zukünftigen Anwohner zu entlasten kann ich folgen und möchte Sie gerne dabei unterstützen.

Die im Schalltechnischen Gutachten verwendeten Berechnungsmethoden, die Rechtsauffassung und der Umgang mit den Messergebnissen sind jedoch in ihrer Anwendung auf Kirchenglocken unüblich. Ich kann den in oben benanntem Gutachten gemachten Feststellungen daher nicht umfänglich

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es ist zutreffend und in der schalltechnischen Untersuchung entsprechend gehandhabt, dass bei der Beurteilung des Glockenläutens die einzelnen Geräuschspitzen zur Auswertung der Messergebnisse herangezogen werden. Neben der direkten Bewertung der Maximalpegel im Vergleich zu Immissionsrichtwerten, ist aber auch - aus den Spitzenpegeln resultierend - die Bildung von Beurteilungspegeln nach TA Lärm vorzunehmen (Bildung von Taktmaximalpegeln).

Es trifft auch die Aussage zu, dass beim liturgischen Läuten die Richtwerte der TA-Lärm nicht unerheblich überschritten werden dürfen. Entsprechende Überschreitungen hat das Schallgutachten auch festgestellt. In der Konsequenz werden aber wegen der Besonderheit des liturgischen Läutens in den betreffenden Fassadenbereichen öffentbare Wohnraumfenster nicht ausgeschlossen (was streng nach TA Lärm erforderlich wäre). Ausreichender passiver Schallschutz und verträgliche Lüftungsmöglichkeiten müssen aber zur Schaffung gesunder Wohnverhältnisse sichergestellt werden

In der schalltechnischen Untersuchung wurde beispielhaft aufgezeigt, dass in bestehender Situation an einem Tag eine Läutedauer von bis zu 20 Minuten unter Einsatz von mindestens 3 Glocken plausibel ist. Auf diese Weise sollen der Kirche 20 Minuten Läuten mit 3 oder 4 Glocken auch für die Zukunft zugestanden werden. Im Schallgutachten ist zudem auch das Läuten mit nur 1 Glocke eingerechnet.

Die schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Kirchenglockenschlagen und -läuten von igi-Consult wurde überarbeitet und geht von einer Reduzierung der Schallemissionen der Kirchenglocken um 5 dB(A) aus.

Das Vorgehen bei den Schallpegelmessungen und deren Auswertung geht konform mit den Bestimmungen der TA Lärm und vor allem mit dem Schreiben „Geräusche durch Glocken“ der Landesanstalt für Umwelt, Messungen und Naturschutz Baden-Württemberg LUBW, online abrufbar unter:

<p>zustimmen und widerspreche auch in Teilen (s. die vorangegangenen Ausführungen) ohne die Messergebnisse, Messverfahren oder die Auswahl der Messpunkte an sich anzuzweifeln.</p> <p>Ich möchte gerne ausführlicher hierzu Stellung nehmen, nachdem ich einen Ortstermin zur gründlichen Untersuchung der Glocken- und Läuteanlage wahrgenommen habe. Dies wird bis voraussichtlich Mitte März möglich sein. Ich ersuche Sie daher um Fristverlängerung bis 1. April 2021 für eine zweite Stellungnahme und ggf. weitere gemeinsame Abstimmungen vor Ort.</p>	<p>https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/documents/10184/357304/glocken.pdf/76e1621d-30a6-4675-8475-c26bccd1b9c Bei der Bewertung der Messergebnisse zum sakralen Glockenläuten ist jedoch, wie oben ausgeführt, nicht der strenge Maßstab der TA Lärm angelegt</p> <p>Im Rahmen der erneuten Auslegung erhält das bischöfliche Ordinariat das überarbeitete Schallschutzgutachten und erhält die Möglichkeit einer erneuten Stellungnahme.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, Schreiben vom 04.03.2021</p>	
<p>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.</p> <p>Stellungnahme vom 06.10.2020:</p> <p><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>2. <i>Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes</i></p> <p>Keine</p> <p>3. <i>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</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>Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Geotechnische Hinweise wurden in den Bebauungsplan übernommen.</i></p>

Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Massenkalke an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.

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.

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.

Boden

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.

Kenntnisnahme.

Mineralische Rohstoffe

Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kenntnisnahme.

Grundwasser

Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

Kenntnisnahme.

Bergbau

Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.

Kenntnisnahme.

Geotopschutz

Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.

Kenntnisnahme.

Allgemeine Hinweise

Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk,

Kenntnisnahme.

<p>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>Vodafone NRW GmbH Zentrale Planung (unitymedia), Mail vom 05.03.2021</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>Kenntnisnahme.</p> <p>Kenntnisnahme.</p>
<p>SWU Stadtwerke Ulm/ Neu-Ulm GmbH, Schreiben vom 08.03.2021</p>	
<p>Der Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung MARKTPLATZ BLAUSTEIN" wurde von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH auf eigene Belange untersucht.</p> <p>Es bestehen Einwände gegen den in Plan "Anlage 4 Plan mit Bestandshydranten" vorgesehenen Änderungen am Wassernetz von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p> <p>Die auf dem Fist. Nr. 577/5 verlaufende Wasserleitung, wird im Zuge der Baumaßnahme zurückgebaut. Die Trennung erfolgt im Schacht HY1303, der sich in der Ehrensteiner Straße befindet. Die Gebäude Marktplatz 8 und 6 werden über eine im Zuge der Baumaßnahme mit verlegte neue Wasserleitung versorgt. Der Anschluss erfolgt dabei aus Schacht HY1331.</p> <p>Außerdem wird ein Unterflurhydrant im Bereich den Gebäudes Marktplatz 7 vorgesehen.</p> <p>Wir bitten Sie um Ihre Kenntnisnahme und um Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Plan mit Bestandshydranten als Anlage zum Bebauungsplan wurde in Abstimmung mit der Stadtwerken Ulm/ Neu Ulm GmbH angepasst.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Mail vom 10.03.2021</p>	
<p>Eine Ausbauentcheidung 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 Kabel 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>

Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 10.03.2021	
Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Landratsamt Alb-Donau-Kreis - Schreiben vom 11.03.2021	
<p>Stellungnahme</p> <p>1 Anregungen</p> <p>1.1 Umwelt- und Arbeitsschutz Gewässer</p> <p>1.1.1 Die Stellungnahme vom 13.10.2020 ist weiterhin gültig.</p> <p>2 Hinweise</p> <p>2.1 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</p> <p>2.1.1 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.</p> <p>2.2 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz</p> <p>Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis. Wir bitten, diese Bestimmungen im textlichen Teil des Bebauungsplanes aufzunehmen.</p> <p>2.2.1</p> <p>Die Versorgung des vorgesehenen Gebietes mit Trink- oder Betriebswasser ist gemäß der Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu gewährleisten. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW- Arbeitsblatt W 405 verwiesen.</p> <p>Auszug Stellungnahme vom 13.10.2020:</p> <p>Umwelt- und Arbeitsschutz Gewässer</p> <p>2.4.1</p> <p><i>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</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Gewährleistung der benötigten Trink- und Löschwassermenge im betreffenden Gebiet ist gegeben.</p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>

<p>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.</p>	
<p>Regionalverband Donau Iller, Schreiben vom 12.03.2021</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>TransnetBW GmbH, Mail vom 16.03.2021</p>	
<p>Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes 3. Änderung „Marktplatz Ehrenstein“ in Blaustein betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren erfolgt nicht</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21, Schreiben vom 18.03.2021</p>	
<p>I. Raumordnung (1) Raumordnung / Bauleitplanung</p> <p>Keine Anregungen oder Bedenken.</p> <p>(2) Raumordnung / Einzelhandel</p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Blaustein die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsgebiet Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“. Als Art der Nutzung werden Kerngebiete ausgewiesen. Aus Sicht des Einzelhandels bestehen nach wie vor keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.</p> <p>II. Hochwasserschutz Die Stellungnahme vom 12.10.2020 hat weiterhin Bestand.</p> <p>Stellungnahme vom 12.10.2020:</p> <p>II. Hochwasserschutz <i>Die getätigte Abwägung bezüglich der Betroffenheit von festgesetzten Überschwemmungsgebieten wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen, sowie die Bereitstellung des erforderlichen Ersatzretentionsvolumens sind zeitnah umzusetzen.</i></p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p><i>Kenntnisnahme Das Ersatzretentionsvolumen wird vor Beginn der Hochbaumaßnahme umgesetzt.</i></p>

2.9 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

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

- Gebäude gegenüber der Kirche: An der süd-östlichen der Kirche zugewandten Seite, wurde der Lärmpegelbereich V in VI geändert.

Grundlage: Die schalltechnische Untersuchung der Geräuschmissionen durch Kirchenglockenschlagen und -läuten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan

„Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ im Ortsteil Ehrenstein der Stadt Blaustein, igi - consult GmbH, Wemding, Stand 08.06.2021, geht jetzt von einer Reduzierung der Lautstärke der Kirchenglocken um 5dB aus.

- Ergänzung Anlagen: Plan mit Bestandshydranten vom 18.03.21 abgestimmt auf die Änderung der Wasserleitung der SWU.

Desweiteren werden folgende Änderungen vorgenommen:

- Um die nicht gleichgewichtige Nutzungsmischung zu gewährleisten und somit dem Wunsch nach innerstädtischem Wohnraum zu entsprechen, werden die bisher als Kerngebiete (MK 1-2) ausgewiesenen Baugebiete als Urbane Gebiete (MU1-2) gem. § 6a BauNVO festgesetzt. Die bisher festgesetzte GRZ von 1,0 bleibt begründet entsprechend § 17 (2) BauNVO erhalten. Entsprechende Anpassungen der Schalltechnischen Untersuchung wurden vorgenommen.

- Die Schallschutzgutachten von igi - consult, die an das urbane Gebiet angepasst wurden, werden erneut ausgelegt.

- Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB i. V. m. § 74 Abs. 1 Nr. 7 LBO:

An der gekennzeichneten nördlichsten Baugrenze des MU 1 gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen. An der gekennzeichneten Baugrenze beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche 0,1 der Wandhöhe.

- Die Marktplatzfläche war bis jetzt als „Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“, die mit der Tiefgarage unterbaute Fläche als „private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung“ dargestellt. Diese Flächen werden nun vollständig als öffentliche Verkehrsfläche (ganzflächig gelb) ausgewiesen.

- Innerhalb der Verkehrsflächen werden Bereiche für notwendige Belüftungsschächte der geplanten Tiefgaragenunterbauung zugelassen.

- Die Gutachten von IB Schirmer, die die bestehenden Altlasten untersuchen, werden ausgelegt und Anlage zum B-Plan:

- o Gutachten zur Baugrundbeurteilung vom 22.11.2019
- o Umwelttechnische Baugrunduntersuchung von IB Schirmer vom 20.01.2021
- o Der Altstandort AS Ehrensteiner Straße 4-6, Maschinenbau, Blaustein-Ehrenstein, Flächen-Nr. 01161 – 000 und der Altstandort AS Am Marktplatz 7, Chemische Reinigung, Blaustein-Ehrenstein, Flächen-Nr. 01186 – 000 werden in den B-Plan aufgenommen.

Die Flächen der Altstandorte, bei denen durch die historische Erkundung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen, sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

- Leitungsrecht an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs entfernt
- Redaktionelle Anpassungen (u.a. Kataster, Datum)

Die aufgeführten Änderungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 08.06.2021 eingearbeitet. Durch die aufgeführten Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt und erfordern eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	Ansatz Finanz- planung 2021 des Haushalts 2020 (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts- ansatz 200.000	200.000	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 €.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Der Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt.

Externe Fachleute: Büro Hähniig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen

Verfasser



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Jürgen Oettinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

1. Entwurf Planzeichnung mit Legende, Stand 08.06.2021
2. Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Stand 08.06.2021
3. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, Stand 08.06.2021.
4. Schalltechnische Untersuchung, igi-Consult, Stand 08.06.2021
5. Schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Kirchenglockenschlagen und -läuten, igi-Consult, Stand 08.06.2021

6. Gutachten IB Schirmer zur Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung vom 22.11.2019
7. Umwelttechnische Baugrunduntersuchung IB Schirmer vom 20.01.2021
8. Altstandort AS Ehrensteiner Straße 4-6, Maschinenbau, Blaustein-Ehrenstein, Flächen-Nr. 01161 – 000
9. Altstandort AS Am Marktplatz 7, Chemische Reinigung, Blaustein-Ehrenstein, Flächen-Nr. 01186 - 000
10. Plan mit Bestandshydranten vom 18.03.21 abgestimmt auf die Änderung der Wasserleitung der SWU.

Die Anlagen 4-10 werden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Anlagen werden zur Gemeinderatssitzung am 08.06.2021 im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem eingestellt.