



Stadt Blaustein

**Bebauungsplan und Satzung
über örtliche Bauvorschriften**

**„Bahnhofsbereich Ehrenstein,
3. Änderung, Marktplatz Blaustein“
im Ortsteil Ehrenstein**

nach § 13a BauGB

Begründung

vom 08.06.2021

**Entwurf zur erneuten Beteiligung gemäß
§ 3 (2) und §4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) BauGB**

Inhalt

I	Rechtsgrundlagen	4
II	Verfahren	5
III	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	7
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	7
III.2.	Ziele und Zweck der Planung	8
IV	Ausgangssituation	9
IV.1.	Räumliche Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	9
IV.2.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet und der Umgebung	10
IV.3.	Erschließung	11
IV.4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
IV.4.1	Regionalplanung	12
IV.4.2	Flächennutzungsplanung	12
IV.4.3	Bebauungsplanung	12
V	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	15
V.1.	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	15
V.1.1	Altlasten	15
V.1.2	Hochwassergefährdung	15
V.2.	Vorliegende Gutachten	16
VI	Planinhalte	18
VI.1.	Städtebauliches Konzept	18
VI.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
VII	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	20
VII.1.	Art der baulichen Nutzung	20
VII.2.	Maß der baulichen Nutzung	20
VII.3.	Bauweise	22
VII.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	22
VII.5.	Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen	22
VII.6.	Nebenanlagen	23
VII.7.	Stellplätze und Garagen	23
VII.8.	Verkehrsflächen	23
VII.9.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	24
VII.10.	Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte	24
VII.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	25
VII.12.	Grünordnerische Festsetzungen	27
VII.13.	Örtliche Bauvorschriften	28
VII.14.	Städtebauliche Kenndaten	28
VIII	Auswirkungen des Bebauungsplans	29
VIII.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	29
VIII.2.	Weitere Auswirkungen	30
VIII.2.1	Grundstücksentwässerung	30
IX	Maßnahmen zur Verwirklichung	31

IX.1. Bodenordnende Maßnahmen

31

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)

- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**

in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**

in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**

in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)

II Verfahren

Der Bebauungsplan „Bahnhofsereich Ehrenstein“ im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 a BauGB für den in der Planzeichnung vom 08.06.2021 dargestellten Geltungsbereich geändert. Maßgebend für die Änderung ist das Planungskonzept für die städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung in der Stadtmitte Blausteins mit Wohn- und Geschäftsgebäuden des Büros Hähmig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt sind. Zudem wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, kann innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Durch das beschleunigte Verfahren

- kann die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen.
(Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Bahnhofsereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ wurde jedoch die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.)
- wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und
- entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	11.02.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	am	14.02.2020
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von bis	24.02.2020 24.03.2020
Nochmalige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wegen Corona/ Schließung Rathaus	von bis	14.04.2020 15.05.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	04.08.2020
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	04.09.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von bis	14.09.2020 14.10.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der erneuten Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs.3 BauGB	am	09.02.2021
Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung	am	12.02.2021
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs.3 BauGB	von bis	19.02.2021 12.03.2021
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der erneuten Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs.3 BauGB	am	
Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung	am	
Erneute Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs.3 BauGB	von bis	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	am	
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	am	

III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

III.1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Die derzeitige Stadtmitte von Blaustein ist durch eine heterogene Solitärstruktur geprägt, die den Charakter eines Ortsmittelpunktes vermissen lässt. Geringe städtebauliche Homogenität, wenig zusammenhängende Strukturen, fehlende Raumkanten, unterschiedliche Höhenniveaus, unstrukturiertes Grün, oberirdische PKW-Stellplätze und damit einhergehende fehlende Aufenthaltsqualität prägen den Ort.

Schon in den Jahren 2014-2016 hat die Stadt Blaustein unter Einbeziehung der Bürgerschaft den städtebaulichen Rahmenplan "Stadtentwicklung Planen, STEP 2030, Blaustein" entwickelt. Das Plangebiet wurde darin bereits mit ersten Konzeptdarstellungen zur Neuordnung der Rathausumgebung bedacht. Aufgrund des STEP 2030 war es möglich, im Jahr 2018 in das städtebauliche Sanierungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) aufgenommen zu werden. Am 9.4.2019 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ förmlich festgelegt.

Durch den aktuell geplanten Abriss des Einzelhandelsmarktes Marktplatz 9 (Flst. Nr. 571/3, Bestand 1-geschossiger ehemaliger REWE Lebensmittelmarkt) mit einer anschließend geplanten Neubebauung ergibt sich die Möglichkeit die Rathausumgebung neu zu ordnen, Raumkanten zu schaffen, einen Marktplatz zu definieren und das Plangebiet an die zeitgemäßen Anforderungen anzupassen.

Um für diesen zentralen Standort der Stadt Blaustein langfristig eine zusammenhängende Nutzungs- und Gestaltungskonzeption zu erhalten, führte die Stadt Blaustein im Zeitraum Herbst 2018 bis Frühjahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Entwicklung der Rathausumgebung mit Beteiligung von vier Planungsbüros durch.

Die Arbeit des Büros Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB aus Tübingen belegte den 1. Rang. Der in der Zwischenzeit hinsichtlich der Empfehlungen des Bewertungsgremiums überarbeitete Entwurf soll schrittweise auf dem Gelände realisiert werden und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein.

Dieser ist ein erster Schritt zur Umsetzung des Gesamtkonzepts für die Stadtmitte.

Der für die Fläche rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 bietet keine planungsrechtliche Möglichkeit den Bebauungsvorschlag des städtebaulichen Konzepts umzusetzen.

III.2. Ziele und Zweck der Planung

Zielsetzung der Planung ist eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, wobei insbesondere folgende Planungsgrundsätze und –ziele relevant sind:

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
- die Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB
- die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB
- die Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

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

Das Plangebiet als zentraler Bestandteil der Stadtmitte von Blaustein soll in seiner Funktion mit zentralen und wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie der Wohnnutzung im urbanen Kontext gestärkt werden. Räume, allen voran der Marktplatz und der Kirchplatz, müssen definiert, notwendige Parkierung neu geordnet und Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Die vorhandene Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung bietet beste Voraussetzungen für ein Wohnen und Arbeiten der kurzen Wege und für alle Generationen. Die Nahversorgung ist bereits großflächig vorhanden und soll durch individuelle Angebote ergänzt werden. Durch Bahnhof und Busbahnhof (ZOB) ergibt sich die Möglichkeit der öffentlichen Mobilität, auch ohne Auto. Die Freizeitangebote des Bad Blau und des Fitness- und Therapiezentrums (FTZ) bieten zusammen mit dem geplanten zukünftigen Park entlang der Blau ein breit gefächertes Freizeitangebot in nächster Nähe.

Durch die bestehenden und neu zu errichtenden Wohn- und Geschäftsgebäude, auch durch die Seniorenzentren, ist bereits heute eine hohe Bevölkerungsdichte vorhanden, die zusammen mit den neuen Bewohnern zur Belebung der Stadtmitte beitragen und die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel, Gastronomie und Geschäften ermöglichen soll.

IV Ausgangssituation

IV.1. Räumliche Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 0,93 ha große Plangebiet ist Teil des Stadtzentrums von Blaustein. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.



Abbildung 1: Luftbild (Google)

(<https://www.vianovis.net/nachbarschaftsverband-uhl/> abgerufen am 15.04.2020)

Das Plangebiet wird im Südwesten durch den Verlauf der Ehrensteiner Straße begrenzt. Im Norden grenzen die südlich der Boschstraße liegenden Gebäude Rathaus (Marktplatz 2) und Seniorenwohnanlage (Marktplatz 3,4,5, Flst. Nr. 577/1) an. Im Osten befinden sich die Kirche St. Martin mit entsprechenden Einrichtungen der Kirchengemeinde (Marktplatz 6+7, Flst. 577/3) und das Geschäftsgebäude Marktplatz 8 (Flst. Nr. 571) im Übergang zur Blau als Gewässer 1. Ordnung. Südöstlich wird das Plangebiet durch die von der Hummelstraße erschlossenen Gebäude (Hummelstraße 6: Blumenladen/ Bank, Flst. Nr. 570; Hummelstraße 8: Sparkasse/ Büros, Flst. Nr. 571/1) begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen des bisherigen Marktplatzes (Flst. 577/6 in Teilen), die Vorzone des Rathauses (Flst. 577 in Teilen) sowie die Parkplatzflächen zwischen Rathaus und dem ehemaligen Lebensmittelmarkt (Flst. 577/5), den ehemaligen Lebensmittelmarkt Marktplatz 9 (Flst. 571/3) und in Teilen die Ehrensteiner Straße (Flst. 692).

IV.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet und der Umgebung

Das Plangebiet ist Bestandteil der Stadtmitte von Blaustein mit zentralen und wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- sowie Verwaltungseinrichtungen. Hier befinden sich das Rathaus der Stadt, ein Postverteilungszentrum mit einer Filiale der Deutschen Post sowie ein Tafelladen, die Kirche St. Martin einschließlich den zugehörigen Einrichtungen der Kirchengemeinde, eine Seniorenwohnanlage sowie Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Banken, Lebensmittelgeschäfte und sonstige Ladengeschäfte) mit teilweise darüber liegenden Wohnungen.

Der Marktplatz, auf dem freitags der Wochenmarkt stattfindet, bildet den zentralen Bereich des Plangebiets. Freiflächen und umfangreiche Pkw-Parkplätze prägen das Areal.

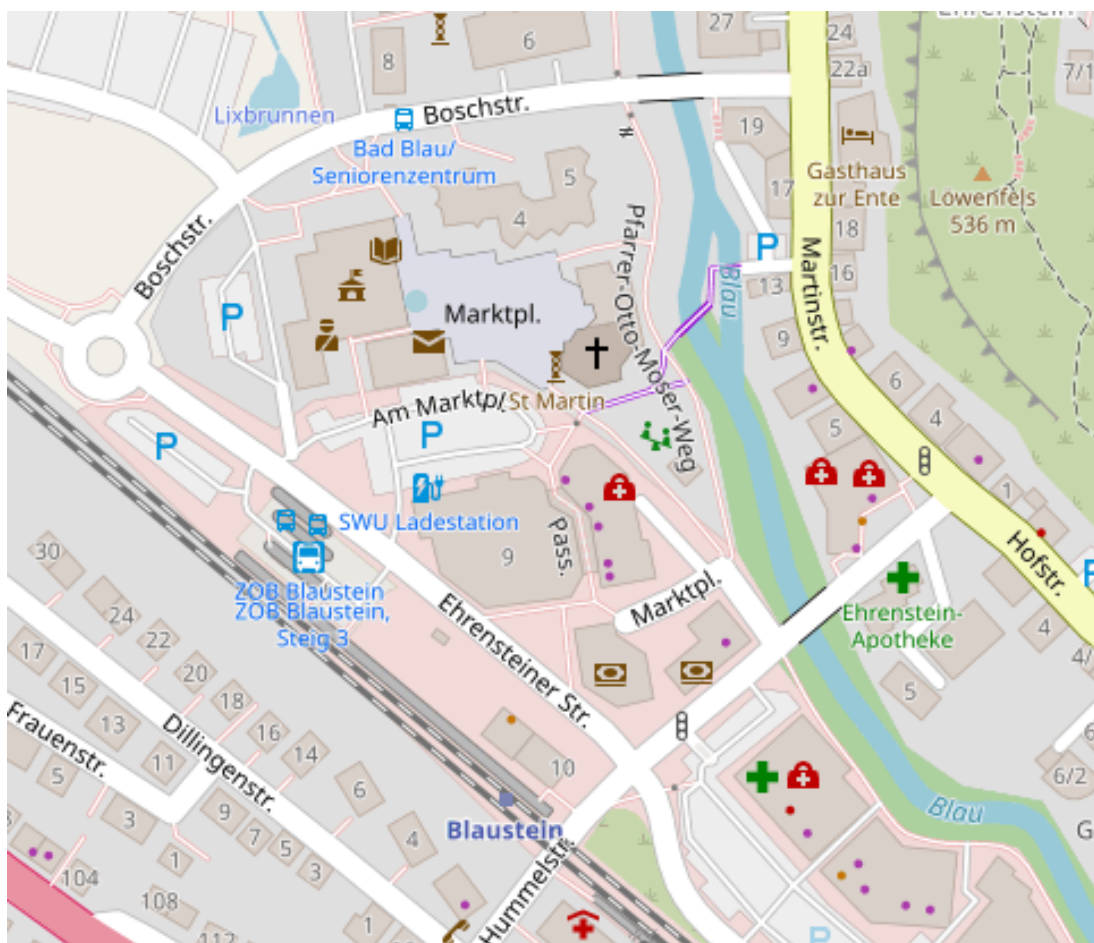


Abbildung 2: Straßenkarte

(<https://www.vianovis.net/nachbarschaftsverband-ulm/>, abgerufen am 15.04.2020)

Die Blau als wesentliches Element des Freiraums in Blaustein fließt direkt an diesem zentralen Ort der Stadt entlang. Der Flusslauf, teilweise von hochwertigem Baumbestand begleitet, liegt wesentlich tiefer als der Platzraum, eine Zugänglichkeit zum Gewässer ist nicht gegeben. Ein Spielplatz befindet sich im Bereich des Umspanngebäudes entlang dem Fußweg an der Blau.

Die Freizeitangebote des Bad Blau und des Fitness- und Therapiezentrums (FTZ) nordwestlich des Plangebiets bieten zusammen mit dem zukünftigen Lixpark (geplanter Naherholungspark mit freien Sport- und Freizeitangeboten) ein breit gefächertes Freizeitangebot in nächster Nähe.

In unmittelbarer südwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegen an der Ehrensteiner Straße das Bahnhofsgebäude, das mittlerweile privatisiert wurde, aber als Haltepunkt der DB weiterhin genutzt wird sowie der Busbahnhof (ZOB).

Entlang der Ehrensteiner Straße befindet sich südöstlich an das Plangebiet angrenzend eine Laden- und Einzelhandelszone, das "Blausteincenter", mit großflächiger Parkierung.

IV.3. Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Ehrensteiner Straße an über welche es für den Individualverkehr erschlossen wird.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. In direkter Nachbarschaft befindet sich der neue Busbahnhof (ZOB) sowie ein Bahnhaltepunkt der Bahnstrecke Ulm – Sigmaringen.

Innerhalb des Gebietes bestehen ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen zum Fußweg entlang der Blau. Im Bereich des Kirchengebäudes St. Martin gelangt man über einen Fußgängersteg über die Blau nach Osten.

IV.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

IV.4.1 Regionalplanung

Der aktuelle Regionalplan für die Region Donau-Iller ist seit 1987 rechtskräftig. Er befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Die Stadt Blaustein hat zentralörtliche Funktion als Unterzentrum.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im Entwurf des zukünftigen Regionalplans im zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Blaustein.

IV.4.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm vom Februar 2002/ neu bekannt gemacht im September 2010. Es ist weitgehend als Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

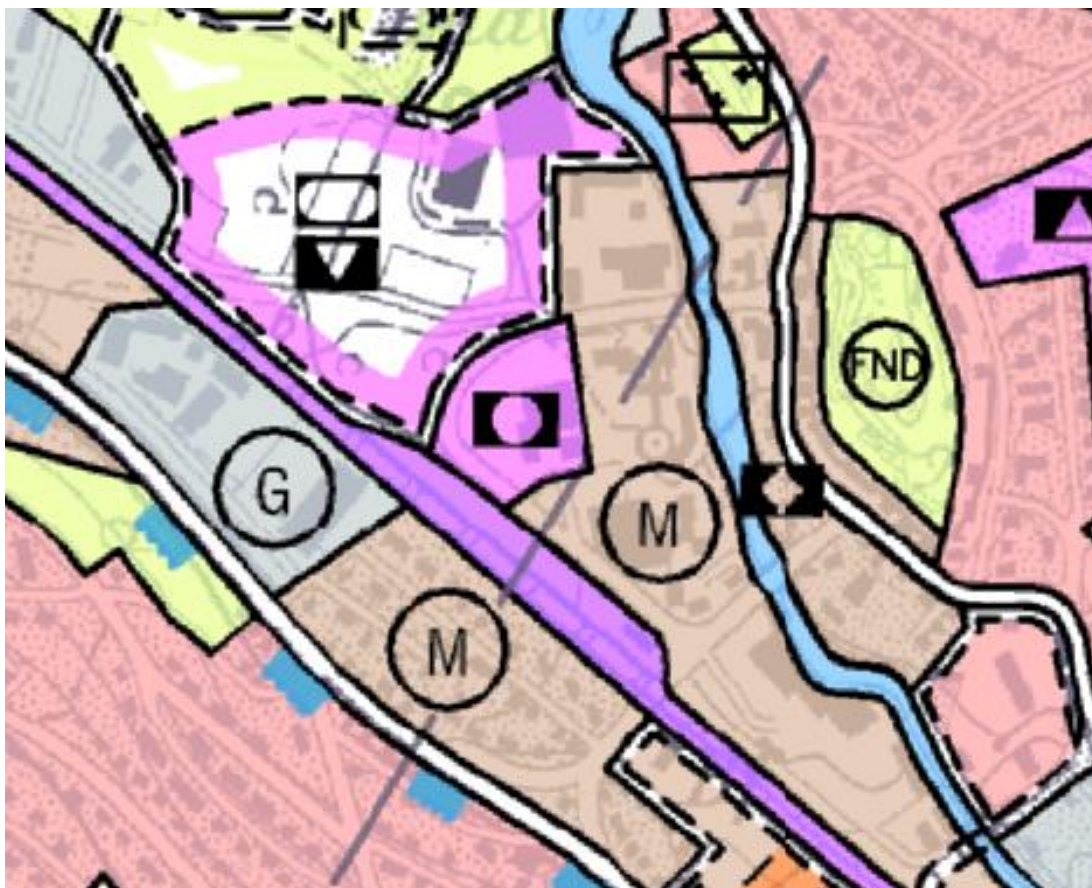


Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2010 (Stand 16.09.2010)
(<https://www.vianovis.net/nachbarschaftsverband-ulm/> abgerufen am 15.04.2020)

IV.4.3 Bebauungsplanung

Das Verfahrensgebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein" aus dem Jahr 2007. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen umfassen dabei innerhalb des Verfahrensgebietes im Wesentlichen Gemein-

bedarfsflächen und gemischte Bauflächen (Kern- und Mischgebiete) sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einem Parkplatz und einem Fußgängerbereich.

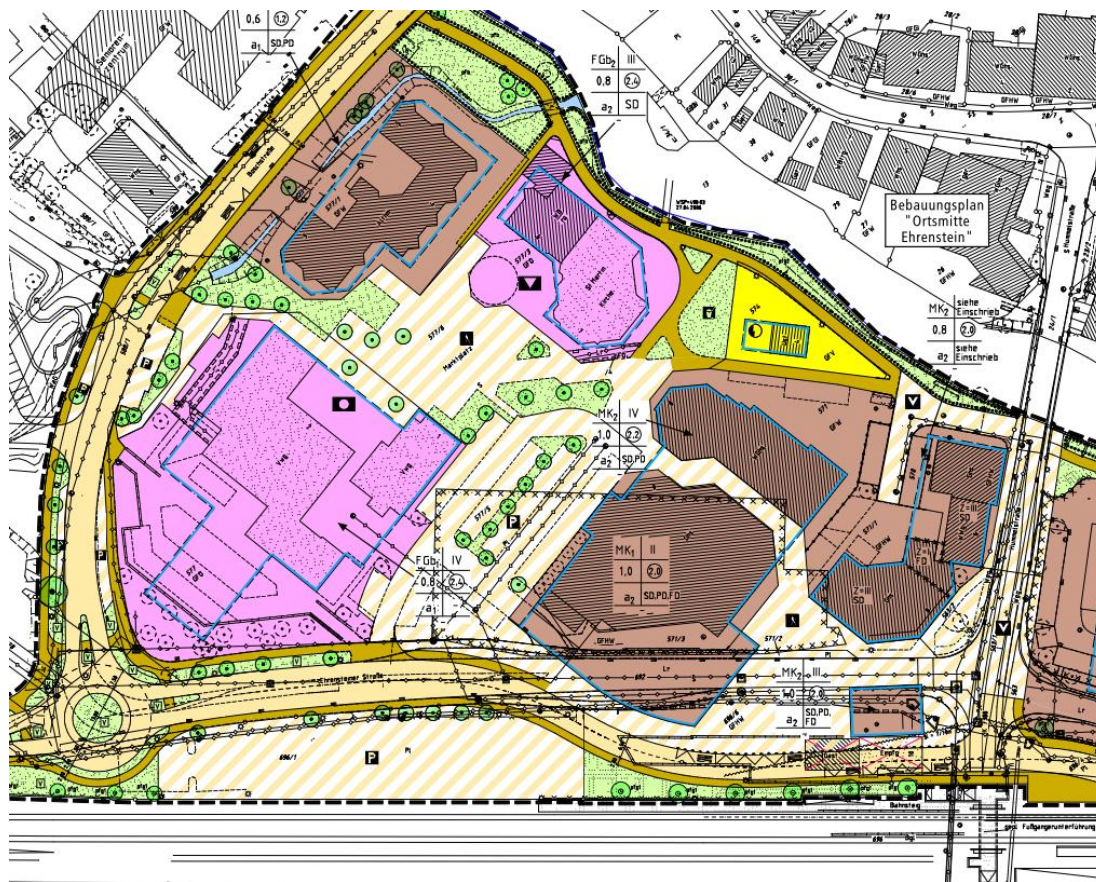


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Bahnhofsgebiet Ehrenstein" 2007 (Stadt Blaustein)

Hinweis:

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung "Bahnhofsgebiet Ehrenstein" im Jahr 2007 wurde die Ehrensteiner Straße neu geplant. Zu diesem Zeitpunkt war angedacht, die Ehrensteiner Straße soweit als möglich an das Bahngelände heranzurücken.

Das Flurstück 696/6 (Bahnhofsgebäude) wurde von der DB Service Immobilien GmbH an einen Dritten veräußert.

Da sich die langfristigen Ziele der Stadt Blaustein bezüglich der Verkehrsführung sowie insgesamt für das Grundstück mit der Flurstücknummer 696/6 geändert haben, ist die angedachte Verlegung der Ehrensteiner Straße nicht mehr aktuell.

Bereits 2018 haben Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücknummer 696/6 stattgefunden, die eine Überplanung seines Grundstücks zu seinen Gunsten nach sich ziehen sollten. Nach mehreren Gesprächen und Abstimmungen konnte jedoch bisher keine Einigung erreicht werden. Der in Aussicht gestellte Bebauungsplan (s.u.) wurde bis dato nicht als Satzung beschlossen.

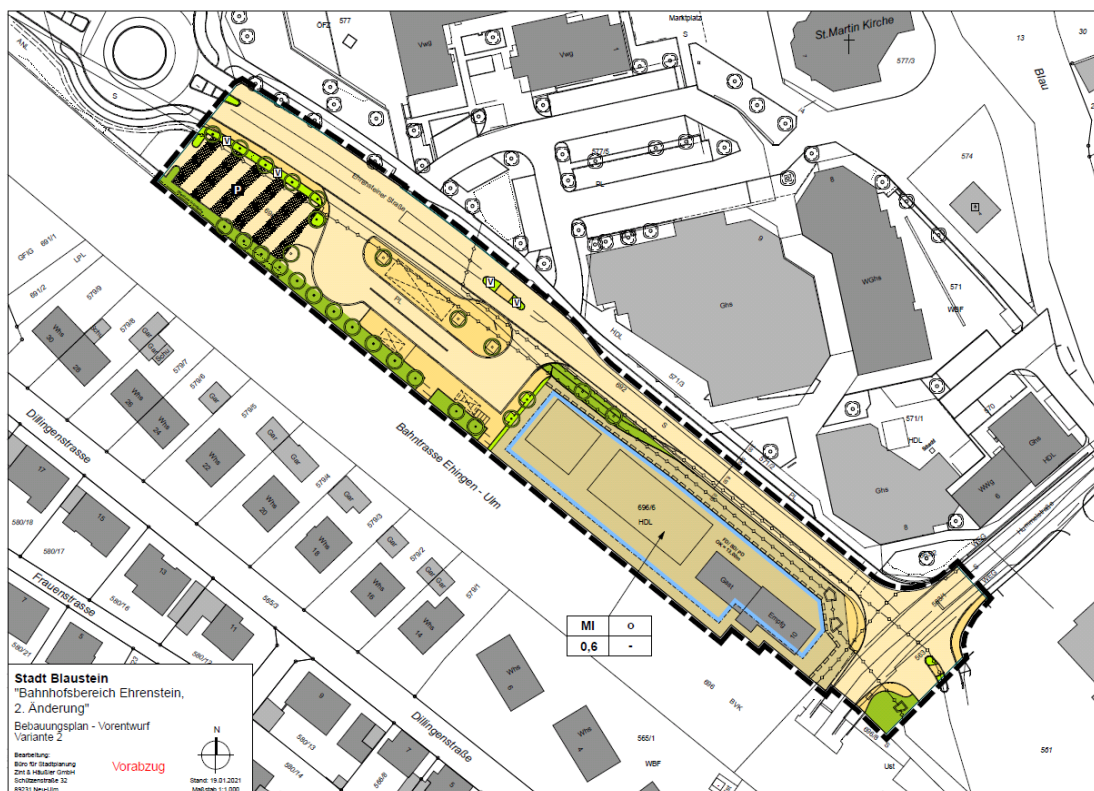


Abbildung 5: Entwurf geplanter Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung" (Stadt Blaustein)

Städtebauliche Zielsetzung ist nach wie vor für die Grundstücke süd - westlich der Ehrensteiner Straße ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, würden beide Änderungen zusammen genommen ein ganzheitliches, schlüssiges Konzept für die neue Stadtmitte von Blaustein ermöglichen.

Zur Veranschaulichung wird im aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein auch der geplante B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ eingeblendet. Dieser beinhaltet den Verlauf der Ehrensteiner Straße und eine mögliche Bebauung der Flurstücke 696/6 und 696/1 (Parkregal), sowie den Busbahnhof.

Die Stadt Blaustein ist nur dann bereit ein Verfahren für den B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ durchzuführen, wenn Einigkeit mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 696/6 besteht.

V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

V.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

V.1.1 Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Altstandorte, bei denen durch die historische Erkundung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen:

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

Betroffenen sind die Flurstücksnummern 571, 571/1, 571/3, 577/5 und 577/6, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Ehrenstein.

Die Flächen sind in der Planzeichnung gekennzeichnet.

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 und im Anschluss fachgerecht entsorgt wird.

Als Beweissicherung wird in Absprache mit dem Landratsamt von der Baugrubensohle im Bereich der jetzigen Altlastenstandorte (s.o.) eine zusätzliche Beprobung durchgeführt.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein wurde auf den Flurstücken Nr. 571/3, 577, 577/5 und 577/6 für den geplanten Neubau von Wohn-/Geschäftsgebäuden mit einer gemeinsamen Tiefgarage ein Baugrundgutachten durchgeführt. Ergänzend dazu wurde das Gelände umwelttechnisch untersucht. Auf das Gutachten „Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung“ (Stand 22.11.2019) sowie auf den Bericht zur umwelttechnischen Baugrunduntersuchung (Stand 20.01.2021) der Ingenieurgesellschaft Schirmer wird verwiesen.

V.1.2 Hochwassergefährdung

Der Bebauungsplan liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Da der Bebauungsplan in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, hat die Gemeinde zu prüfen, dass keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger entstehen, ein

bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Errichtung des Bauwerks hochwasserangepasst erfolgt.

Das Ingenieurbüro Herzog + Partner hat zur Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG einen Kurzbericht erstellt (siehe Anlage) und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Das geplante Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- Der geringe Verlust an Retentionsvolumen wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen
- Das Vorhaben beeinträchtigt nicht den bestehenden Hochwasserschutz
- Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt. Im Bebauungsplan werden die Höhenlagen der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhen) in den betroffenen Bereichen auf mindestens Wasserspiegellage HQ extrem als Rohfußboden bzw. Wasserspiegellage HQ100 (=491,60 m NN) in Kombination mit mobilen, nachweislich dichten Hochwasserelementen entsprechend den Empfehlungen des Konzeptes HQ extrem von Herzog + Partner (s. Anlage zum Bebauungsplan) festgelegt.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (= u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Auf das Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3) (2019), das Konzept HQ extrem (Stand 17.07.2020) und das Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2 (Stand 20.07.2020) von Herzog + Partner wird verwiesen.

V.2. Vorliegende Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung (igi - consult GmbH, Wemding, 08.06.2021)
- Schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Kirchenglockenschlagen und -läuten (igi - consult GmbH, Wemding, 08.06.2021)
- Naturschutzfachliches Gutachten (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm, Juli 2020)
- Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3) (Herzog + Partner, Wörth-Maximiliansau, 16.04.2019)

- Konzept HQ extrem (Herzog + Partner, Würth-Maximiliansau, Stand 17.07.2020)
- Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2 (Herzog + Partner, Würth-Maximiliansau, Stand 20.07.2020)
- Gutachten, Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung (Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Ulm, 22.11.2019)
- Bericht, Umwelttechnische Baugrunduntersuchung (Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Ulm, 20.01.2021)

VI Planinhalte

VI.1. Städtebauliches Konzept

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll im Plangebiet eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung in Ergänzung zu den bestehenden Gebäudestrukturen realisiert werden. Die bestehenden Solitäre werden mit der Neuordnung zu erlebbaren Quartiersstrukturen ergänzt, arrondiert, eingebunden. Durch die städtebauliche Entwicklung und eine notwendige Verdichtung können heute fehlende Raumkanten, Platzkanten, Orientierungen und räumliche Klärungen aufgezeigt werden. Mit Setzung der Neubauten entsteht im Kontext der neue Marktplatz als urbane Mitte und der Kirchplatz als prägender Ort vor Sankt Martin.

Der neue Marktplatz, ein zentraler, klar definierter Raum, fungiert als lebendige Verbindung an der Schnittstelle zwischen neuem Busbahnhof, Rathaus, neuer Wohn- und Geschäftsbebauung, der Markthalle und dem Landschaftsraum der Blau. Die Blau rückt erlebbar prägend und mit hohen Aufenthaltsqualitäten spürbar in die Stadtmitte. Marktplatz, Kirchplatz und Landschaftsraum treten in einen räumlichen Dialog.

Entlang der Blau sieht das städtebauliche Konzept attraktive Freiräume von hoher Qualität vor, die Orientierungen schaffen, den Landschaftsraum wieder erlebbar machen und durchgängige Fuß- und Radwege generieren. Der neue "Landschaftspark" entlang der Blau vernetzt, integriert und schafft Übergänge zu den angrenzenden Nutzungsstrukturen.

Im Norden werden der Lixpark, das bestehende Seniorenzentrum und die neu arrondierende Wohnbebauung nördlich der Boschstraße eingebunden.

Nach Süden entstehen offene, direkte Anbindungen an die bestehenden Gewerbestrukturen.

Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ehrensteiner Straße als Ersatz des ehemaligen REWE-Lebensmittelmarktes entsteht eine klare Raumkante zum Busbahnhof und der neue Marktplatz erhält nach Süden eine starke räumliche Definition. Hier soll Raum für Nutzungen wie Lebensmittelmarkt, Läden und Gastronomie entstehen, die den zentralen Platz bespielen. In den Obergeschossen werden barrierefreie Wohnsituationen in unterschiedlichen Typologien und Größen geschaffen. Innerstädtische Wohnformen für Jung und Alt unterstützen die Belegung der neuen Stadtmitte. Die vielfältigen Nutzungen und die Gestaltung mit vorgelagerten Arkaden generieren die gewünschte Urbanität.

Die östliche Raumkante des Marktplatzes wird durch Wohngebäude gebildet, schafft mit zusätzlichen Laden-, Dienstleistungsflächen im EG und einer geplanten neuen Markthalle ergänzende belebende Nutzungen.

Die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Kirchenzentrums St. Martin wird in eine ruhige grüne Kirchplatzsituation eingebunden, ein Ort der Begegnung.

Ein durch das Rathaus und die Neubebauung klar gefasster Marktplatz schafft die neue Identität in der Mitte Blausteins: Autofrei (Stellplätze nur ausnahmsweise zuläs-

sig), mit einem Baumcarré gerahmt, ein neuer Ort der Blausteiner Bürger als Kommunikationsort, als Mittelpunkt. Die aufgezeigten Verzahnungen mit Orientierungen zum Löwenfelsen, der direkten Anbindung an den Sport- und Freizeitpark Lix und die unmittelbare Nahtstelle zum Busbahnhof stärken diesen Zentralitätsgedanken.

Qualität entsteht durch urbane Dichte im Kontext des großzügigen Landschaftsraums der Blau.

Die Parkierung erfolgt über eine zentrale Tiefgarage. Öffentliche Stellplätze werden entlang der Ehrensteiner Straße angeboten. Ein Parkdeck am ZOB bzw. im rückwärtigen Bereich des Rathauses ist optional angedacht.

Der Entwurf präsentiert eine städtebauliche Innenentwicklung hin zur urbanen Mitte, die die angrenzenden Nachbarschaften einbezieht und Entwicklungspotenziale in diesen Bereichen aufzeigt. Die konsequente Entwicklung der Stadtmitte reagiert auf die rasanten städtebaulichen Entwicklung Blausteins, lässt sie für alle im neuen Zentrum erlebbar werden und stärkt Blaustein in seiner Identität.

VI.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein ist gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VII.1. Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und entsprechend der bisher im Gebiet bestehenden Festsetzungen sowie der vorzufindenden Nutzungen wird die Nutzungsart für den gesamten Bereich als **Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a Baunutzungsverordnung** (BauNVO) festgesetzt.

Urbane Gebiete nach §6a BauNVO dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein.

Die vorliegenden Festsetzungen bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des §6a (1) BauNVO entspricht.

Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für den Bereich des Marktplatzes in Blaustein vereinbar sind, werden im Urbanen Gebiet ausgeschlossen. Darunter fallen die nach §6a (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, sowie Tankstellen. Aufgrund seiner Größe, Lage und Wertigkeit erscheint das Plangebiet für diese Nutzungen ungeeignet.

Das Plangebiet als zentraler Bestandteil der Stadtmitte von Blaustein soll in seiner Funktion gestärkt und innerstädtische Wohnnutzung im urbanen Kontext angeboten werden. Die Schwerpunktsetzung für den Marktplatz Blaustein wird auf Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Verwaltung und öffentliche Einrichtungen (im Erdgeschoss) gelegt, durch die der Bereich schon heute geprägt wird. Mit der Festsetzung zum Ausschluss von Wohnungen im Erdgeschoss soll die für das Wohnen erforderliche Distanz zu den öffentlichen Räumen gewahrt bleiben. Zugleich soll eine neue Stadtmitte mit belebten öffentlichen Räumen entstehen, die als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort für eine aktive Stadtgemeinschaft wahrgenommen wird.

VII.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe (HbA), der Grundflächenzahl sowie der maximal und zwingend zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform (siehe Örtliche Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle im Plangebiet definiert.

Bei den Festsetzungen wird die Gebäudekubatur der bestehenden Gebäude berücksichtigt. Die Festsetzungen wurden getroffen um die städtebaulichen Ziele unter Wahrung des Hochwasserschutzes umzusetzen und die geplanten Nutzungen im Gebiet zu ermöglichen.

Zulässige Gebäudehöhen - §18 BauNVO

Mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen als max. HbA, wird sichergestellt, dass sich die städtebauliche Dichte, die Gebäudekubaturen und der Hochwasserschutz im Planungsgebiet an die im Ort vorhandenen, identitätsstiftenden Bebauungsstrukturen anpassen und ein harmonisches Stadtbild entsteht.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts unter Wahrung des Hochwasserschutzes werden die Höhen als maximale Gebäudehöhen in Bezug auf die Erdgeschossfussbodenhöhe (EFH) als Rohfußboden festgesetzt. Die jeweiligen Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Voraussetzungen im Gebiet im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Zulässige Grundfläche (GRZ) - § 19 BauNVO

Im Baugebiet werden die Obergrenzen der Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete im MU 1 und MU 2 überschritten, um die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs zu ermöglichen.

Durch die Neuordnung der Rathausumgebung soll ein Stadtzentrum mit eigener Prägung, mit Charakter eines Ortsmittelpunktes entstehen. Der neue Marktplatz soll durch die geplante Bebauung klar gefasst werden, bisher städtebaulich fehlende Raumkanten sollen ergänzt werden. MU 1 und MU 2 werden als vollflächig überbaubare Baugebiete ausgewiesen um diesen bisher fehlenden urbanen Charakter mit einer im Zentrum Blausteins angemessenen Dichte zu erzielen und räumliche Ordnung und Orientierung zu schaffen. Marktplatz, Kirchplatz und Landschaftsraum treten entsprechend dem städtebaulichen Entwurf in einen räumlichen Dialog, Durchblicke und durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen werden ermöglicht. Die geplanten Baukörper sind als „Platzgebäude“/Solitäre in der neuen Mitte angeordnet und unterstützen mit den geplanten abwechslungsreichen Erdgeschossnutzungen die gewünschte Bespielung des direkt angrenzenden öffentlichen Raums.

Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entsteht durch die Überschreitungen nicht. Eine hohe Standortqualität ist gewährleistet, da mit dem öffentlichen Marktplatz, dem Kirchplatz und dem Landschaftsraum entlang der Blau ausreichende Freiflächen mit hoher Qualität in direkter Nachbarschaft vorliegen.

Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt durch die Überschreitungen werden dadurch vermieden, dass überwiegend in der Vergangenheit bereits überbaute bzw. versiegelte Flächen in Anspruch genommen werden. Vielmehr findet eine Revitalisierung und Aufwertung der Rathausumgebung statt.

Mit der Neugestaltung und Nachverdichtung wird die bisher räumlich undefinierte und durch eine heterogene Solitärstruktur geprägte Stadtmitte Blausteins klar strukturiert und durch die Gestaltung und Begrünung eine höhere Aufenthaltsqualität geschaffen.

(vgl. VIII.1 Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege)

Zahl der Vollgeschosse - § 20 BauNVO

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Blaustein und ist als Urbanes Gebiet festgesetzt. Entsprechend dieser Innenstadtlage soll eine angemessen verdichtete Bebauung als Pendant und Ergänzung zum bestehenden Rathaus entstehen.

Um mit den neu entstehenden Gebäuden im Zusammenspiel mit dem Bestand ein möglichst lebendiges Stadtbild und angemessenes Raumgefühl zu erzeugen, sind die Zahlen der Vollgeschosse als zwingendes Maß in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen. Diese variieren z.T. auch innerhalb des Baufensters um eine zu massiv wirkende Bebauung zu verhindern.

VII.3. Bauweise

Für die Baufelder MU 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt, um die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Einzelbaukörper umsetzen zu können.

Für das Baufeld MU 2 wird eine geschlossene Bauweise ohne Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen festgesetzt, um die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Gebäudekubaturen zu verwirklichen.

VII.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für den Marktplatz in Blaustein werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Durch die Festsetzung separater, vollflächig überbaubarer Baugebiete soll eine verdichtete, an den Ort angepasste, Wirkung der Neubauten entstehen. Zugleich sollen Durchblicke zum Marktplatz bzw. zur Kirche, sowie durchgängige Fuß- und Radwegeverbindungen ermöglicht werden.

Im MU 1 und MU 2 sind auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs die Neubauten mit Baugrenzen eng umfasst, sodass in diesem Bereich keine darüber hinaus gehenden Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind. Aufgrund der Größe des Plangebietes und ihrer für die Stadt Blaustein bedeutenden Lage wird somit dem Ziel der Binnenentwicklung aber auch den Interessen der Gestaltung und Entwicklung öffentlicher Freiräume Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und anderen oberirdischen Gebäudeteilen ist nicht zulässig, da im Bereich des neuen Blausteiner Marktplatzes entsprechend dem städtebaulichen Konzept klar gefasste Räume entstehen sollen.

Für das MU 1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Vordächern mit einer Tiefe von maximal 1.00 m zulässig, da in diesem Bereich keine Arkaden geplant sind.

VII.5. Vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes der in der Mehrfachbeauftragung prämierten Planung ist eine Unterschreitung von bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen

chen erforderlich. Dies betrifft die nördlichste Baugrenze des MU 1. Die Abstandsflächen gemäß § 5 Abs. 7 Landesbauordnung (LBO) i. V. m. § 5 Abs. 2 Satz 2 LBO können innerhalb des Flurstücks Nr. 577/6 zum Flurstück Nr. 577/1 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.

VII.6. Nebenanlagen

Um die erforderliche Trafostation (Ersatz für die bisher in den ehem. Rewe-Markt integrierte Trafostation) sowie die Infrastruktur (Strom/Wasser) für den Marktbetrieb und die angrenzenden Nutzungen (Elektrolademöglichkeit, überdachte Fahrradabstellplätze) bereitzustellen und gestalterisch in das Gesamtkonzept Marktplatz zu integrieren, wird innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche im Bereich westlich des Marktplatzes eine Nebenanlage ermöglicht.

Die Festsetzung eines Vordaches für das Gebäude Marktplatz 8 (außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) wurde getroffen, um die Errichtung des untergeordneten Bauteils als Ersatz für die wegfallende Überdachung zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern.

VII.7. Stellplätze und Garagen

Mit der Festsetzung zu Stellplätzen und Tiefgaragen wird sichergestellt, dass die Platzflächen und öffentlichen Verkehrsflächen und Aufenthaltsbereiche grundsätzlich von Parkierung freigehalten werden (Stellplätze nur ausnahmsweise zulässig), damit attraktive und gestaltete Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen können. Durch eine Mindesterdüberdeckung der Tiefgarage von 60 cm können Bodenfunktionen erhalten werden.

Tiefgaragen Zu- und -Abfahrten sind nur in dem im Bebauungsplan festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrten und nur integriert in die Gebäude zulässig. Damit werden Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen von verkehrstechnisch und städtebaulich-räumlich sensiblen Bereichen im öffentlichen Raum ferngehalten.

VII.8. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Der motorisierte Verkehr wird zugunsten einer Verkehrsberuhigung auf das Notwendige reduziert. Die für Tiefgaragen zulässigen Flächen sind festgesetzt. Die öffentlichen Verkehrsflächen im Bereich des Marktplatzes dienen unter anderem der wöchentlichen Marktnutzung, der Gastronomie, Märkten (Weihnachtsmarkt, Blausteiner Herbst etc.) und unter anderem

in untergeordneter Nutzung Veranstaltungen wie beispielsweise Gemeindefeiern, Volksfesten oder Open-Air-Veranstaltungen etc. Die maßgeblichen Immissionswerte sind einzuhalten.

Die technische Ausführung wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird eine möglichst wasserdurchlässige Befestigung, z.B. mit Pflaster- oder Plattenbelag, vorgegeben.

Um die notwendige natürliche Belüftung und Belichtung der Tiefgarage sicherzustellen (erforderliche Lüftungsquerschnitte), sind in den gekennzeichneten Bereichen innerhalb dieser Verkehrsfläche überdeckte Licht- und Lüftungsschächte zulässig.

Die zu gestaltenden öffentlichen Verkehrsflächen auf privaten Grundstücken sind entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplans öffentlich gewidmet.

VII.9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft sind die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Vermeidungs- und Funktionssicherungsmaßnahmen sind entsprechend dem naturschutzfachlichen Gutachten berücksichtigt (Anlage zum Bebauungsplan).

VII.10. Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte

Um für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr die Durchlässigkeit über den Marktplatz zur Kirche St. Martin und zum Landschaftsraum der Blau und damit zum östlich angrenzenden Stadtgebiet zu ermöglichen, sollen die Wegeverbindungen einen durchgängigen, öffentlichen Charakter haben. Dadurch soll eine Verbesserung der Geh- und Radwegeverbindungen erzielt werden, motorisierter Verkehr soll minimiert werden zugunsten einer Verkehrsberuhigung.

Für die mit einer privaten Tiefgarage unterbauten Verkehrsflächen werden Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt.

Das Gehrecht (**gr,fr,lr**) (Fuß- und Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit.

Das Fahrrecht (**gr,fr,lr**) zu Gunsten der Angrenzer und Nutzer der (umliegenden) Flächen dient z.B. der Marktplatznutzung, der Anlieferung, der Anfahrbarkeit für die Kirche, den Anwohnern im Bedarfsfall oder um andere mit den beschriebenen Nutzungen einhergehende, ergänzende Bedarfe etc. zu decken. Auch um die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste zu gewährleisten, wird das Fahrrecht **fr** festgesetzt.

Das Leitungsrecht (**gr,fr,lr**) zu Gunsten der Stadt Blaustein wird z.B. für die Entwässerung des Marktplatzes und der angrenzenden Bereiche, sowie für sonstige, erforderliche Leitungen wie Strom-, Abwasser-, Entwässerungs- Regenwasserleitungen und Wasserleitungen etc. benötigt.

VII.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C200032n5 der Firma igi - CONSULT GmbH vom 08.06.2020 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die südwestlich vorbeiführende Ehrensteiner Straße und die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen berechnet und beurteilt worden.

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen sind an den am stärksten Verkehrslärm belasteten Südwestseiten der Bebauung auf der Fläche MU 2 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) prognostiziert. Sie betragen zur Tagzeit 2 dB(A) bis 3,5 dB(A) und zur Nachtzeit 5 dB(A). Aufgrund dieser Grenzwert-Überschreitungen sind zwingend Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Weil im Einvernehmen mit der Gemeinde bei der Auslegung des Schallschutzes darüber hinausgehend auf die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) abgestellt wird, sind durchgehend auch an den seitlich zur Ehrensteiner Straße hin abgewandten Nordwest- und Südostseiten der Gebäude im MU 2 Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Im Baufeld MU 2 bleiben an den rückwärtigen Nord- und Ost-Fassadenseiten sowie den zu den Gebäudemitten orientierten Seiten die Orientierungswerte eingehalten und stellt sich durch Verkehrslärm bedingt die Geräuschsituation als weithin unkritisch dar. Das gleiche gilt überall im Baufeld MU 1.

Somit beschränken sich die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf die in erster Reihe zu den Verkehrswegen geplanten Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Aufwand für einen vom Grundsatz her zu bevorzugenden aktiven Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden etc. an den gleichermaßen schalltechnisch wirksamen Verkehrswegen, die Ehrensteiner Straße und die Bahnstrecke, steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zur erzielbaren Schallschutzwirkung. Außerdem sprechen städtebauliche Gründe und beengte Platzverhältnisse dagegen.

An Stelle eines aktiven Schallschutzes sind bauliche und passive Schallschutzvorkehrungen an den Baukörpern angedacht. So sind Fenster zur Lüftung von Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) nach Möglichkeit zu Lärm abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Wenn nach Ausschöpfung der planerischen Möglichkeiten entsprechende Grundrissgestaltungen nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich sind, lassen sich den Lüftungsfenstern ggf. geräuschabschirmende Vorbauten, wie verglaste Balkone, vorsetzen. Nur in Ausnahmefällen sollen technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sicherstellen.

Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Einbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Ausgehend von sog. Lärmpegelbereichen resultieren Gesamt-Schalldämm-

maße, die durch die Außenbauteile inkl. mögliche Einbauten, wie Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc., unter Beachtung der Wohnraumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen eingehalten werden müssen. An den unmittelbar der Ehrensteiner Straße zugewandten Südwestseiten der Gebäude im MU 2 liegt der Lärmpegelbereich V, an den seitlich davon abgewandten Nordwest- und Südostseiten der Lärmpegelbereich IV an. An die übrigen Gebäudeseiten sowie überall im MU 1 sind keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung gestellt.

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C200032n6 der Firma igi CONSULT GmbH vom 08.06.2021 sind weiterhin die zu erwartenden Geräuschmissionen durch das Glockenschlagen und -läuten der benachbarten Kirche St. Martin schalltechnisch untersucht worden.

Beim Läuten von Kirchenglocken wird im Allgemeinen und auch in immissionsschutzfachlicher Hinsicht sowie in der Rechtsprechung zwischen sog. sakralem oder liturgischem Läuten und nicht sakrale Anlässe unterschieden. Das sakrale Glockenspiel tritt zu Betzeiten oder im Zusammenhang mit gottesdienstlichen Handlungen auf und wird vor dem kirchenkulturellen Hintergrund dieses Läutens gemeinhin als zumutbare Einwirkung angesehen. Nicht sakrales Läuten stellt insbesondere das sogenannte Stundenschlagen und Viertelstundenschlagen dar. Dieses Zeitschlagen hat einen weltlichen Hintergrund und genießt keinen besonderen rechtlichen Schutz. Bei der Beurteilung der Geräuschmissionen wird die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 26.08.1998) angewendet.

Um die Geräuschmissionen durch das Glockenläuten auf die geplante Bebauung zu quantifizieren, wurden vor Ort Schallpegelmessungen und anschließend Schallausbreitungsrechnungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist berücksichtigt, dass Lärminderungsmaßnahmen an den Kirchenglocken, am Glockenturm und / oder an der Steuerungstechnik vorgenommen werden, die im Vergleich zur bestehenden Situation zumindest 5 dB niedrigere Geräuschemissionen bewirken.

Unter dieser Voraussetzung liegen infolge des sakralen Glockenläutens die Beurteilungspegel an den geplanten Gebäudefassaden noch um bis zu 10 dB über dem Tag-Immissionsrichtwert von 63 dB(A). Wegen dem rechtlichen Status dieser Art des Glockenläutens ist eine strikte Wegorientierung schutzbedürftiger Räume bzw. deren Fenster vom Glockengeläut zwar nicht gefordert, wird aber grundlegend empfohlen. Erforderlich ist hingegen eine Auslegung des passiven Schallschutzes unter Anwendung der DIN 4109-1 in Kombination mit mechanischen Lüftungseinrichtungen.

Der Nachweis, dass nach Durchführung der Maßnahmen diese erwartete Pegelmin-derung um 5 dB erreicht ist, muss über anschließende erneute Schallpegelmessungen und Schallausbreitungsrechnungen geführt werden. Sind im Ergebnis geringere Pegelabnahmen zu verzeichnen, müssen die Grundrisse und Gebäudehüllen gegenüber dem Stand der bisherigen schalltechnischen Begutachtung um den entsprechenden Fehlbetrag korrigiert werden. Sollten höhere Pegelabnahmen erreicht werden, lassen sich die baulichen und passiven Schallschutzmaßnahmen entsprechend geringer dimensionieren.

Das nicht sakrale Glockenschlagen erweist sich als weithin unkritisch. Bereits ohne Schallreduzierung der Glockenemissionen wird überall der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 63 dB(A) eingehalten.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

VII.12. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung der Freiräume werden Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen auf dem Marktplatz, entlang der Ehrensteiner Straße und in der Passage festgesetzt. Der neue zentrale Marktplatz wird mit einem Baumcarré räumlich gefasst. Zur Erzielung einer hohen Aufenthaltsqualität sind mindestens mittelkronige Bäume vorgesehen, die den Platz beleben und Schatten spenden. An der Ehrensteiner Straße sind Ahornbäume im Norden zur Erhaltung festgesetzt, nach Süden ist eine Fortführung der Baumreihe vorgesehen. Zur Aufwertung und Belebung der Passage im Übergang zum Bestandsgebäude Marktplatz 8 sind klein- bis mittelkronige Bäume zur Pflanzung vorgesehen.

Damit sich die Bäume langfristig gut entwickeln können sind mindestens 12 m³ große unterirdische Baumquartiere festgelegt, die mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag überbaut werden können. Bei der Wahl der Baumart sind gerade in innerstädtischen Bereichen die klimatischen Verhältnisse besonders zu berücksichtigen, weshalb die Pflanzempfehlungen auch nichtheimische, klimaangepasste Baumarten umfassen.

Der Quartiersinnenhof am Wohn- und Geschäftshaus ist als intensiv begrünter Dachgarten mit einer hohen Aufenthaltsqualität geplant. Vorgesehen sind Wege und Terrassen zum Verweilen und eine attraktive Begrünung mit standortangepassten Gehölzen und Stauden. Für eine dauerhaft gute Entwicklung der Bepflanzung ist eine Aufbauhöhe von mindestens 50 cm aufzubringen.

Die übrigen Flachdächer der neuen Gebäude werden mit Ausnahme von Oberlichtern etc. extensiv begrünt. Festgelegt ist eine Aufbauhöhe von mindestens 12 cm und die Verwendung einer artenreichen Sedum-Kräutermischung.

VII.13. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften dient im Wesentlichen der Sicherung von baugestalterischen Qualitäten.

Im Bebauungsplan werden Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis zu 5° festgesetzt. Die Festsetzung basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Büros Hähmig Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB, das bei der Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Entwicklung der Rathausumgebung den ersten Rang belegte.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen stadtgestalterisch verträglich in das Erscheinungsbild der Bauvorhaben integriert werden. Der Ausschluss von wechselndem und/oder bewegtem Licht dient darüber hinaus dem Schutz des Wohnens und des Eisenbahnbetriebs.

Um ein attraktives Erscheinungsbild, eine hohe Aufenthaltsqualität der neuen Stadtmitte Blausteins mit einem durchgängigen, öffentlichen Charakter zu sichern, wird für die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass diese an die Gestaltungsprinzipien der Verkehrsflächen anzupassen sind. Aus denselben Gründen wird festgesetzt, dass Einfriedungen unzulässig sind.

Zur Ordnung der Dachlandschaft werden Außenantennen im Baugebiet nur begrenzt zugelassen (eine Antenne pro Gebäude). Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Außenantennen soll eine negative Fernwirkung vermieden werden.

VII.14. Städtebauliche Kenndaten**Flächenbilanz**

	Fläche in m²	Fläche in Prozent des Geltungsbereiches
Urbanes Gebiet MU	ca. 3.190 m ²	ca. 34 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 6.090 m ²	ca. 66 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 9.280 m ²	100 %

VIII Auswirkungen des Bebauungsplans

VIII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 0,93 ha umfassenden Bereich der Stadtmitte Blausteins. Ein Teil der Fläche ist bebaut, der Marktplatz und die Parkplätze sind wasserdurchlässig befestigt. Grünflächen sind an der Ehrensteiner Straße und kleinflächig im Bereich der Parkplätze und zur Kirche vorhanden. Der Baumbestand ist überwiegend jung, einzelne Bäume sind bis ca. 50 Jahre alt. Die Grünflächen sind als Rasen oder blütenreiche Wiese angelegt. Letztere bieten Insekten Nahrung und Lebensraum. Naturschutzrechtlich geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die geplante Umnutzung des Areals können nur wenige Bäume im Norden der Ehrensteiner Straße erhalten werden. Im Zuge der Neugestaltung sind Baumpflanzungen auf dem Marktplatz, an der Ehrensteiner Straße und der Passage im Osten vorgesehen. Die neuen Gebäude erhalten Flachdächer, die extensiv begrünt werden und Insekten Lebensraum bieten. Ein Dachgarten in der der Quartiersmitte wird mit Gehölzen und Stauden intensiv begrünt.

Durch den geplanten neuen „Marktplatz“ in Blaustein sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise oder tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Vögel sind Schutzmaßnahmen wie Gebäudeabbruch außerhalb der Brutzeit und Vermeidung von Kollisionen an Glasscheiben sowie Ersatzquartiere für Gebäudebrüter erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.

Das Plangebiet liegt im Blautal, den Untergrund bilden junge quartäre Talfüllungen. Im unteren Bereich stehen Talkiese an, im höheren Tallehme, Kalktuffe und Torfe.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Bebauung, Flächenbefestigung und Geländeauffüllung anthropogen überformt. Bei der Baugrunderkundung (IB Schirmer, 2019) wurden Auffüllungen aus Kiesen und Schluffen, stellenweise mit Ziegel- und Asphaltresten, bis in Tiefen von 2,7 m festgestellt. Während der Feldarbeiten wurde in den Aufschlüssen Grundwasser in Tiefen von 1,5 bis 4,5 m unter Gelände festgestellt, der Grundwasserspiegel war zu dem Zeitpunkt niedrig. Die Grundwasserführung in diesem oberen Aquifer ist temporär und von geringer Ergiebigkeit. Den Hauptaquifer bilden die Talkiese in einer Tiefe von 9 bis 11 m unter Gelände.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und angrenzenden Bereichen nicht ausgewiesen.

Die natürlichen Bodenfunktionen und der örtliche Wasserhaushalt werden durch die Neugestaltung mit Begrünung der Flachdächer und die Verwendung möglichst wasserdurchlässigem Belag für Marktplatz und Wege gegenüber der Bestandssituation nicht beeinträchtigt. Die geplante Tiefgarage orientiert sich parallel zur Blau, so dass der Grundwasserstrom nur gering behindert wird.

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ 100 und HQ extrem der Blau. Daher sind im Bebauungsplan besondere Vorkehrungen getroffen worden (siehe Ausführungen in Kapitel V 1.2 Hochwassergefährdung).

Die klimatische Situation ist geprägt durch die innerstädtische Lage mit einem geringen Grünanteil. Die Planung ordnet die Neubauten im südlichen und östlichen Bereich an, die zusammen mit dem Rathaus den Marktplatz umfassen. Durch Verwendung möglichst wasserdurchlässiger Beläge, eine Begrünung der Gebäudedächer und die Neupflanzung von Bäumen wird das örtliche Kleinklima gegenüber der Bestandssituation eher positiv beeinflusst.

Die Stadtmitte Blausteins ist durch eine heterogene Solitärstruktur sowie großflächige Parkplätze geprägt, Marktplatz und Kirchplatz gehen räumlich undefiniert ineinander über. Mit der Neugestaltung und Nachverdichtung wird die Stadtmitte klar strukturiert und durch Gestaltung und Begrünung eine höhere Aufenthaltsqualität geschaffen.

VIII.2. Weitere Auswirkungen

VIII.2.1 Grundstücksentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen und der Marktplatzflächen kann nach Absprache dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis in die Blau eingeleitet werden.

IX Maßnahmen zur Verwirklichung

IX.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden notwendig.