

Vorlage Bauamt

56/2020

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen

- Billigung des Bebauungsplanentwurfes vom 15.09.2020.
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag

Die Verwaltung beantragt folgendes zu beschließen:

1. Billigung des Bebauungsplanentwurfes „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen mit Stand vom 15.09.2020.
2. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Südlich der Blautalstraße“ mit Stand vom 15.09.2020.



Sylvia von Darl-Späth
1. stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	23.10.2012	ö	Beschluss über Erstellung eines städtebaulichen Konzepts	Zustimmung
Gemeinderat	11.06.2013	nö	Zustimmung zum Vorgehen und Planerbeauftragung an Büro Hähmig/Gemmeke Tübingen	Zustimmung
OR Herrlingen	18.06.2015	nö	Vorstellung Planungsstand	Zustimmung
ATU	30.06.2015	nö	Beschluss über städtebauliche Entwicklung	Zustimmung
GR	22.03.2016	ö	Vorstellung städtebaulicher Entwurf Blautalstraße, OT Herrlingen	Zustimmung
ATU	22.06.2016	nö	Information über Planungsvarianten	Zustimmung
ATU	27.09.2016	nö	Vorstellung Planungsstand	Zustimmung
ORt Herrlingen	26.01.2017	ö	Vorstellung des Bebauungsplanvorentwurfs im ORat Herrlingen	Zustimmung
ATU	04.04.2017	ö	Vorstellung des Bebauungsplanentwurfs	Zustimmung
Gemeinderat	25.04.2017	ö	Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss	Zustimmung
ATU	24.04.2018	nö	Bebauungsplan "Blautalstraße", Ortsteil Herrlingen -Vorstellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs	Zustimmung
ATU	25.09.2018	nö	Beratung über Abgrenzung Bauhof	Zustimmung
ORt Herrlingen	08.11.2018		Weitere Anregungen	Zustimmung
GR	04.12.2018	nö	Vorstellung des geänderten Bebauungsplanentwurfs - Grundstückangelegenheiten - Vergabekriterien, Ausschreibung	Zustimmung
GR	11.12.2018	ö	Bebauungsplan „Blautalstraße“, Ortsteil Herrlingen Abwägung der vorgebrachten Äußerungen Auslegungsbeschluss Bebauungsplan	Zustimmung
ATU	26.05.2020	nö	Präsentation der Entwicklung des bisherigen Bebauungsplans „Blautalstraße“ in Herrlingen und des neuen städtebaulichen Entwurfs für den Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“. – kein Beschluss	Zustimmung
GR	04.08.2020	ö	Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans „Blautalstraße“ in Herrlingen vom 25.04.2017 Aufstellung des Bebauungsplans „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen gemäß § 2 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 13 a Abs.1 Satz 2 Nr.1 BauGB Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 04.08.2020 Beschluss zur öffentlichen Auslegung	Zustimmung

II. Sachvortrag

2.1 Änderung des Bebauungsplanentwurfs

Der Bebauungsplanentwurf „Südlich der Blautalstraße“ in Herrlingen wurde dem Gemeinderat in der Sitzung am 4.8.2020 vorgestellt. Die beschlossenen Änderungen wurden in den Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 15.09.2020 eingearbeitet.

Der Bebauungsplanentwurf wurde in nachfolgenden Punkten geändert:

- a) Entlang der Blautalstraße wird ein 3m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe angelegt. In den textlichen Festsetzungen, Seite 7, wird festgesetzt:

Private Grünfläche

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist entlang der B 28/ Blautalstraße ein 3 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe entsprechend pfg 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Befestigte, wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Zugänge zu den Gebäuden sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

Entlang der Blautalstraße werden große Stadtbäume (Bäume 1. Ordnung) mit Klimaresistenz festgesetzt. Wirkungsvolle Großbäume sind an dieser Stelle sinnvoller als kleine, schlanke Bäume vor den Häusern.

Für diesen Bereich werden nachfolgende Bäume in den textlichen Festsetzungen, Seite 11, festgesetzt:

pfg 3: Baumreihe und Parktaschen entlang der Blautalstraße

Artenliste 2:

Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn in Sorten)

Corylus colurna (Baumhasel)

Quercus robur (Stieleiche in Sorten)

Tilia (Linden in Sorten)

Carpinus betulus (Hainbuche in Sorten)

Ginkgo biloba (Ginkgo in Sorten),

Platanus acerifolia (Platane in Sorten)

Geänderter Bebauungsplanentwurf „Südlich der Blautalstraße“, Stand 15.09.2020



Zum Vergleich:

Bisheriger Bebauungsplanentwurf „Südlich der Blautalstraße“, Stand 04.08.2020



- b) Das Thema Vogelschutz ist bereits in den textlichen Festsetzungen unter Punkt II.9, Seite 8, Stand 4.8.2020, wie folgt festgesetzt:

Ergebnis des naturschutzfachlichen Gutachtens zum Artenschutz
(Anlage zum Bebauungsplan):

Maßnahmen zur Vermeidung

Die Ufergehölze sind bei den Bauarbeiten mit einem Schutzzaun zu sichern.

Bei der Beleuchtung der Gebäude und ggf. des Uferwegs ist darauf zu achten, dass sowohl die Blau als auch die Ufer nicht angeleuchtet werden.

Da Vögel die Fläche regelmäßig queren (vgl. Kap. 4.2 des naturschutzfachlichen Gutachtens, Anlage zum Bebauungsplan), ist bei der Konstruktion der Gebäude darauf zu achten, dass sie keine transparenten Fassaden enthalten. Denn Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2014, <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de>, LANDTAG BW 2018). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!

Grelle und reflektierende Materialien sind auch im Hinblick auf den Vogelschutz zu vermeiden.

Dies wurde in den textlichen Festsetzungen, III 1.2, Seite 12 wie folgt ergänzt:

III.1.2 Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung

Fassadenverkleidungen aus grellen, polierten, glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig. Bei Verwendung von Glasflächen ist das Risiko Vogelschlag zu vermeiden (vgl. II.9 Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung).

- c) Das Dachflächenwasser muss in Zisternen mit mind. 6000 l Fassungsvermögen gesammelt werden. Der Überlauf soll in die Blau geleitet werden, die dafür notwendigen Genehmigungen sind bauseits einzuholen.

Dies wurde in textlichen Festsetzungen auf Seite 13 ergänzt:

III.7 Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden von Niederschlagswasser
§ 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und der Dachflächen ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6000 Litern zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Der Überlauf ist in die Blau einzuleiten. Die dafür notwendigen Genehmigungen sind bauseits einzuholen.

- d) Es wird ein reduzierter Stellplatzschlüssel für geförderte Wohnungen festgelegt. Dies wurde in der Begründung auf Seite 17 wie folgt erläutert:

VII.13. Örtliche Bauvorschriften

Abweichend von den Stellplatzvorgaben nach der Landesbauordnung wird aus städtebaulichen Gründen die Reduzierung der notwendigen Stellplätze auf 0,8 Stellplätze pro öffentlich geförderte Wohneinheit im Neubau festgesetzt. Zur Umsetzung von sozialem Wohnungsbau sollen Baukosten vermindert, gleichzeitig die Bodenversiegelung reduziert werden.

In den textlichen Festsetzungen wurde dies auf Seite 13 ergänzt:

III.6 Zahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Abweichend zu § 37 Abs. 1 LBO sind pro öffentlich geförderte Wohneinheit im Neubau mindestens 0,8 Stellplätze nachzuweisen. Bei Nachkommastellen von 5 - 9 ist auf die nächste ganze Zahl vor dem Komma aufzurunden.

Alle weiteren Punkte der Sitzungsvorlage 45/2020 vom 4.8.2020 bleiben unverändert.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts- ansatz 250.000	140.438	26.089 (AB Hähnig-Gemmeke, bisheriger B-Plan) 11.820 (AB Hähnig- Gemmeke, Neuaufstellung nach §13a) 1.700 Anpassung Umweltbeitrag 2.400 Anpassung Schallschutzgut- achten	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2021	2022	2023	2024

Anmerkungen zur Finanzierung:

Die Anmerkungen entsprechen der Sitzungsvorlage 45/2020 vom 4.8.2020.

Das Büro Hähnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen wurde für den städtebaulichen Entwurf für ein Honorar von 37.901€ beauftragt. Dies wurde über das Sanierungsgebiet Stadlwiesen zu 60% gefördert. Der Anteil der Stadt betrug 15.160€. Dies wurde bis 2016 vom Büro Hähnig - Gemmeke abgerechnet.

Das Honorar für den bisherigen Bebauungsplan wurde vom Büro Hähnig – Gemmeke noch nicht abgerechnet. Hierfür fällt ein Honorar von 26.089€ an.

Für die Neuaufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Blautalstraße“ nach § 13a wurde das Büro Hähmig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen für ein Honorar von 11.820 € beauftragt. Der Umweltbeitrag musste durch die Landschaftsarchitektin Münch-Spengler auf das Verfahren nach § 13a BauGB angepasst werden (1.700€). Das Schallschutzgutachten von AWF musste auf den geänderten Entwurf ausgelegt werden, wodurch Kosten in Höhe von 2.400€ entstanden sind. Das Artenschutzgutachten des Bio-Büro Schreiber wurde kostenneutral auf das Verfahren nach § 13a BauGB angepasst.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Der Nachhaltigkeitscheck wurde zur Sitzung am 4.8.2020 vorgelegt und wird in den Anlagen ergänzt.

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

Verfasser

Beteiligte Ämter



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Jürgen Oettinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

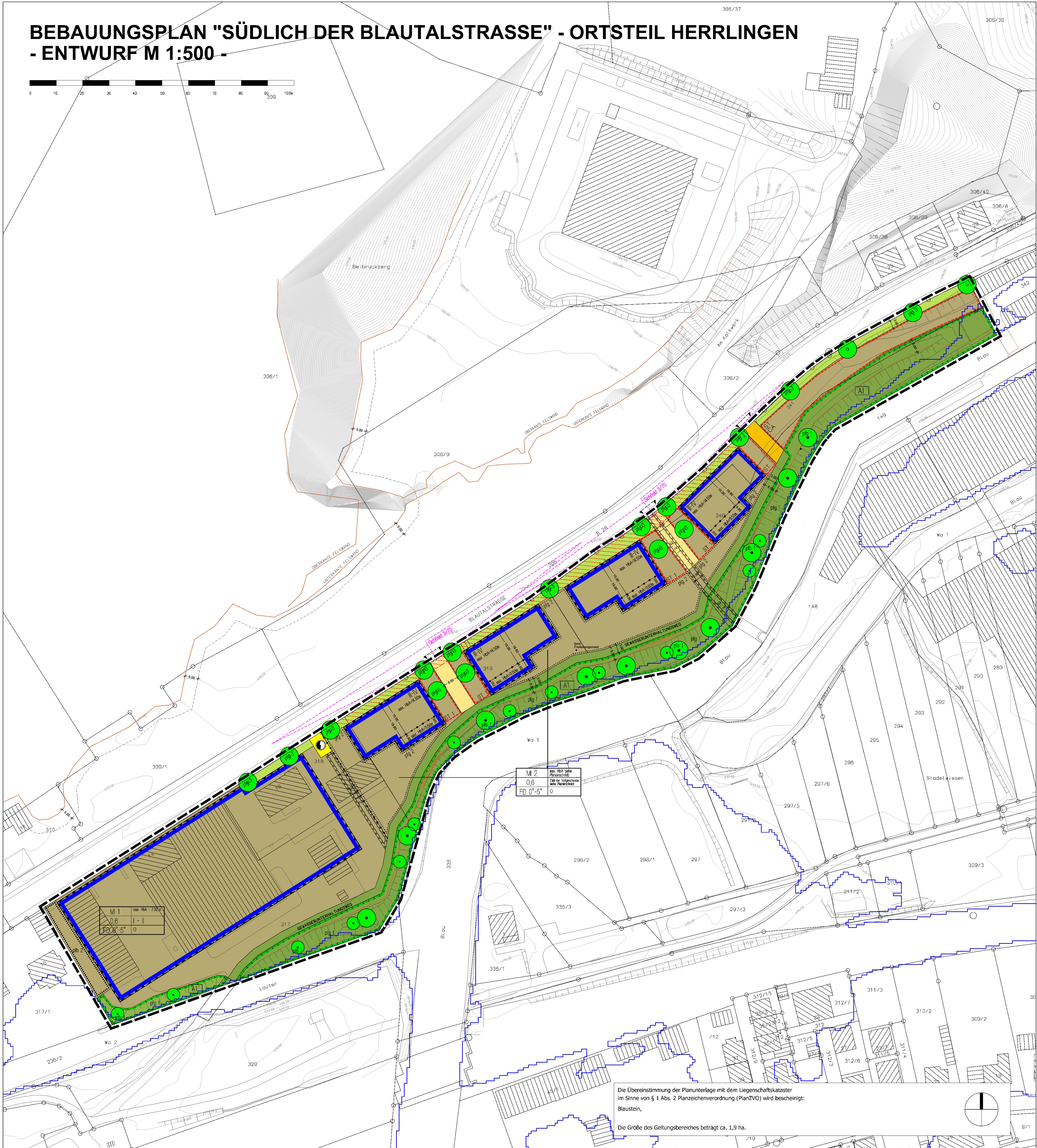
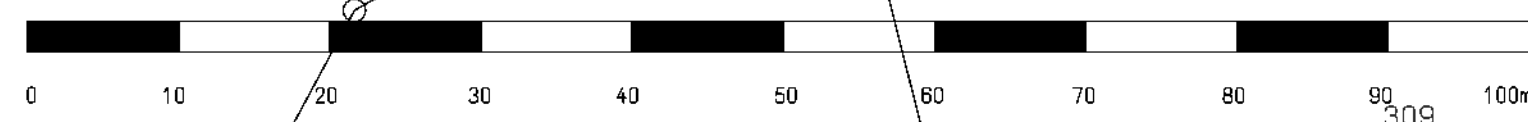
Anlagen:

Sie erhalten folgende geänderte Unterlagen:

1. Anlage 1, Entwurf Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen, Stand 15.9.2020
2. Anlage 2, Planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan, Stand 15.9.2020
3. Anlage 3, Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, Stand 15.9.2020
4. Anlage 9, Nachhaltigkeitscheck, zur Ergänzung

Die Anlagen 2-4 werden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Unterlagen sind im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem für die GR - Sitzung am 15.09.2020 eingestellt und können heruntergeladen und ausgedruckt werden.

BEBAUUNGSPLAN "SÜDLICH DER BLAUTALSTRASSE" - ORTSTEIL HERRLINGEN - ENTWURF M 1:500 -



- ### Legende
- Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO
 - Mischgebiete MI (§ 6 BauNVO)

MI	max. HGA +0,00	Art der Festsetzung: Mischgebiet
0,6	III-IV	Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: z.B. 16,00m über angrenzender Verkehrsfläche
FD	0	GRZ als Dezimalzahl: z.B. 0,6
		Volgeschosse als Mindest- und Höchstmaß: (z.B. III-IV) bzw. als Höchstmaß (z.B. III)
		Dachform: nur Flachdach zulässig - Dachneigung 0-5°
		Bauweise: offen
 - Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1, § 16 BauNVO

Nutzungsbezeichnung
 - Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO
 - offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)
 - Baugrenze
 - Verkehrsflächen §9 (1) Nr.4, 11 und (6) BauGB
 - öffentliche/ private Verkehrsfläche
 - Einfahrtbereiche MI 2
 - Flächen für Versorgungsanlagen, Abfall-, Abwasserbeseitigung, Ablagerungen §9 Abs.1 Nr.12, 14 und Abs.6 BauGB
 - Flächen für Versorgungsanlagen
 - Elektrizität (Trafostation)
 - Grünflächen §5 Abs.2 Nr.5 und Abs.4, §9 Abs.1 Nr.15 und Abs.6 BauGB
 - öffentliche Grünfläche
 - private Grünfläche
 - Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft §9 Abs.1 Nr.20 und Abs.6 BauGB
 - Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur u. Landschaft
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen §9 Abs.1 Nr.21 und Abs.6 BauGB
 - Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
 - gr. fr.1 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Besitzer und Betreiber des Wehrs.
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen §9 Abs.1 Nr.24 BauGB
 - Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm (siehe Textliche Festsetzungen, Anlage 02: Gutachten Schallimmissionsschutz)
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB
 - Anpflanzen von Bäumen
 - Erhalt von Bäumen und Baumgruppen
 - Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - Flächen mit Bepflanzungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern
 - plg 1-4: siehe Textliche Festsetzungen
 - plb 1-2: siehe Textliche Festsetzungen
 - Sonstige Planzeichen
 - §1 Abs.4, §16 Abs.5 BauNVO
 - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 (4), § 16(5) BauNVO) oder Abgrenzung unterschiedlicher abweichender Bauweisen
 - §9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO
 - Umgrenzung von Flächen für Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
 - ST oberirdische Stellplätze
 - CA Carports
 - Umgrenzung von Flächen ohne Tiefgaragen
 - §9 Abs.7 BauGB
 - Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
 - Hinweise durch Planzeichen
 - vorhandene Grundstücksgrenzen
 - alte Grundstücksgrenzen
 - geplante Grundstücksgrenzen
 - bestehende Gebäude
 - bestehende Nebengebäude
 - Unverbindliche Aufteilung der Verkehrsflächen
 - bestehende Flurstücknummer
 - bestehende Höhenlinien
 - HG 100
 - Böschungserkerkanter/ Gewässerrandstreifen
 - Sichtfelder

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)

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

Planzeicherverordnung (PlanZVO)
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) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Ausfertigungsvermerk

Der Vorverfahrensbescheid des Bebauungsplans "Südlich der Blautalstraße" in Blaustein - Ortsteil Herrlingen - entspricht den gesetzlichen Bestimmungen. Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsgerechten Festsetzungen und der Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Planzeichnung trägt das Datum vom: _____
Der vom Gemeinderat anerkannte Textteil mit den planungsgerechten Festsetzungen und der Satzungen über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom: _____
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom: _____

Anlagen zum Bebauungsplan sind:
ANLAGE 01: Bio-Büro Schreiber, August 2020: Naturschutzfachliches Gutachten
ANLAGE 02: AVF Ingenieurbüro für Bauphysik Dattling (Fh) Karl Haberle, 17.07.2020: Gutachten Schallimmissionsschutz
ANLAGE 03: Edmund Spangler Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 17.06.2020: Umweltbeitrag zum Bebauungsplan Umweltbeitrag zum Bebauungsplan "Südlich der Blautalstraße" im Ortsteil Herrlingen
ANLAGE 04: Bio-Büro Schreiber, Stand 04.07.2018: Natura 2000 - Überprüfung in Baden-Württemberg
ANLAGE 05: Brenner Bernhard Ingenieure GmbH, 13.5.2019 und 10.07.2020: Verkehrliche Stellungnahmen

Blaustein, den _____ (Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein)

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am _____ gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Blaustein, den _____ (Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein)

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluss durch den Gemeinderat	
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB parallel zur Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom _____	



Bebauungsplan

Südlich der Blautalstraße - OT Herrlingen

Gemarkung Blaustein
Alb-Donau Kreis

- Entwurf -

<p>Blaustein</p>	Stadt Blaustein Marktplatz 2 89134 Blaustein Telefon: 07304 802-0 Fax: 07304 802-111 stadt@blaustein.de
Maßstab: 1:500	Plandatum: 15.09.2020
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt!	

Die Übereinstimmung der Planunterlage mit dem Liegenschaftskataster im Sinne von § 1 Abs. 2 Planzeicherverordnung (PlanZVO) wird bescheinigt: Blaustein,

Die Größe des Geltungsbereichs beträgt ca. 1,9 ha.



Stadt Blaustein

**Bebauungsplan
„Südlich der Blautalstraße“
im Ortsteil Herrlingen**

nach § 13 a BauGB

Textteil

vom 15. September 2020

**Entwurf zur Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Inhalt

I.	Rechtsgrundlagen	4
II.	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB	5
II.1	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO	5
II.2	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-20 BauNVO	5
II.2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	5
II.2.2	Grundflächenzahl	6
II.2.3	Zahl der Vollgeschosse	6
II.3	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
II.4	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
II.5	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO	6
II.6	Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	7
II.7	Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB	7
II.8	Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15	7
II.9	Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB	7
II.10	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB	8
II.11	Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	8
II.11.1	Immissionsschutzmaßnahmen	8
II.12	Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB	10
II.12.1	Pflanzgebote	10
II.12.2	Pflanzbindungen	11
III.	Örtliche Bauvorschriften	12
III.1	Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	12
III.1.1	Dachgestaltung	12
III.1.2	Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung	12
III.1.3	Carports, Stellplätze	12
III.2	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	12
III.3	Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	13
III.4	Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO	13
III.5	Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO	13
III.6	Zahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO	13
III.7	Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO	13
IV.	Hinweise	14
IV.1	Verfahren	14
IV.2	Ordnungswidrigkeiten	14
IV.3	Geotechnik	14
IV.4	Bodenfunde	14
IV.5	Boden- und Grundwasserschutz	15

IV.6	Altlasten	16
IV.7	Hochwasserschutz	16
IV.8	Gewässerrandstreifen	16
IV.9	Telekommunikation	16
IV.10	Umweltbelange	17
IV.11	Versorgungsleitungen, Verteileranlagen	17

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 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)
- **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, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

II. Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

II.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

MI – Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

Zulässig sind (§ 6 Abs. 2 BauNVO):

- Wohngebäude,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nicht zulässig sind (§ 1 Abs. 5, Abs. 6 und Abs. 7 BauNVO):

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen (ausgenommen Ladestationen für Elektrofahrzeuge)
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2

II.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16-20 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HbA) in m,
- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse

II.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Das Höchstmaß der Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Eintragungen im zeichnerischen Teil – Nutzungsschablone des Bebauungsplans einzuhalten.

- Die zulässigen max. Höhen baulicher Anlagen (HbA) sind bezogen auf die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche.
- Mit der tatsächlichen Oberkante Fertigfußboden kann von der angrenzenden Verkehrsfläche um +/- 0,25 m abgewichen werden.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – um 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,00 m von der Attika eingerückt werden.

- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,50 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 2,00 m von der Attika bzw. Traufe eingerückt werden.

II.2.2 Grundflächenzahl

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

Im gesamten Plangebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,6 festgelegt.

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzte Grundflächenzahl darf gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 Abs. 4 Nr. 1, 2 u. 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Tiefgaragen) bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

II.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse ist entsprechend Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Mindest- und Höchstmaß bzw. als Höchstmaß festgesetzt.

II.3 Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend dem Planeinschrieb – Nutzungsschablone ist festgesetzt:

Offene Bauweise.

II.4 Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubare Grundstücksfläche ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgesetzt.

II.5 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 BauNVO

Offene Stellplätze, Garagen, Carports sind nur innerhalb der mit ST, ST1, CA gekennzeichneten Flächen zulässig. Innerhalb der mit ST 1 gekennzeichneten Flächen sind Tiefgaragenzufahrten zulässig.

Entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung sind die Zufahrten von der Blautalstraße zu den oberirdischen Stellplätzen und den Tiefgaragen nur gebündelt über eine gemeinsame Erschließung in den gekennzeichneten Einfahrtsbereichen zulässig. Ein direkter Anschluss der Stellplätze an die B28 ist nicht zulässig.

Die erforderlichen Sichtfelder sind in den Bereichen der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen und zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbeeinträchtigender Bepflanzung auf Dauer frei zu halten.

Tiefgaragen sind bis zu einer erweiterten GRZ von 0,9 gemäß § 19 Abs.4 Satz 3 BauNVO innerhalb der Baugebiete zulässig. In den als Flächen ohne Tiefgaragen

gekennzeichneten Teilbereichen des MI 2 sind Tiefgaragen gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Tiefgaragen sind mit einer Erdüberdeckung von mindestens 0,60 m zu versehen.

Die Tiefgaragen dürfen gegenüber dem Fuß- und Radweg / Gewässerunterhaltungsweg baulich nicht in Erscheinung treten.

II.6 Verkehrsflächen § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan werden öffentliche und private Verkehrsflächen festgesetzt.

II.7 Versorgungsanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist zur Versorgung des Gebietes mit Elektrizität die Errichtung einer Trafostation zulässig.

II.8 Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15

Öffentliche Grünfläche

Entsprechend den Eintragungen im Plan wird eine Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhaltungsweg“ festgesetzt. Auf der Grünfläche ist ein wassergebundener Fuß- und Radweg entlang der Blau / Lauter zulässig.

Private Grünfläche

Entsprechend den Eintragungen im Plan ist entlang der B 28/ Blautalstraße ein 3 m breiter Grünstreifen mit einer Baumreihe entsprechend pfg 3 anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

Befestigte, wasserdurchlässige Beläge im Bereich der Zugänge zu den Gebäuden sind innerhalb der privaten Grünfläche zulässig.

II.9 Maßnahmen und Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

A1 „Uferbereich“

Innerhalb der gekennzeichneten Fläche ist ein durchgehender Auwaldstreifen zu entwickeln. Die standortheimischen Bäume und Sträucher sind zu erhalten (pfb 1) und entsprechend pfg 1 zu ergänzen.

Nicht standortheimische Gehölze (z. B. Birke) und die Brombeerflächen sind zu entfernen.

Das Geh- und Fahrrecht für Eigentümer und Betreiber des Wehrs befindet sich innerhalb der Fläche A 1.

Dachbegrünung

Flachdächer und flachgeneigte Dächer (mit einer Neigung bis zu 5°) von Gebäuden sind extensiv zu begrünen, d.h. Substratstärke von mindestens 10 cm, flächiges

Aufbringen von Erde bzw. Substrat. Ausgenommen sind Dachterrassen, Glasdächer sowie die Flächen für techn. Anlagen und Flächen mit Solar-/ Photovoltaikanlage. Die Erd- bzw. Substrathöhe auf der Tiefgarage muss mindestens 60 cm betragen.

Ergebnis des naturschutzfachlichen Gutachtens zum Artenschutz
(Anlage zum Bebauungsplan):

Maßnahmen zur Vermeidung

Die Ufergehölze sind bei den Bauarbeiten mit einem Schutzzaun zu sichern.

Bei der Beleuchtung der Gebäude und ggf. des Uferwegs ist darauf zu achten, dass sowohl die Blau als auch die Ufer nicht angeleuchtet werden.

Da Vögel die Fläche regelmäßig queren (vgl. Kap. 4.2 des naturschutzfachlichen Gutachtens, Anlage zum Bebauungsplan), ist bei der Konstruktion der Gebäude darauf zu achten, dass sie keine transparenten Fassaden enthalten. Denn Eckverglasungen, (begrünte) verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel sowie (Lärm-) Schutz- und Balkonwände aus Glas stellen latente Gefahren für Vögel dar, da diese das transparente Hindernis, durch das die dahinterliegende Landschaft sichtbar ist, nicht erkennen. Deshalb sind derartige Elemente zu vermeiden oder verpflichtend nichttransparente Markierungen, Muster, Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand anzubringen (vgl. BAYLFU 2014, <https://vogelglas.vogelwarte.ch/de>, LANDTAG BW 2018). Sichtbare Muster können direkt in das Glas geätzt oder per Siebdruck aufgebracht, Scheiben per Sandstrahlung partiell mattiert werden. Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas bieten oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist teilweise unwirksam!

II.10 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit folgenden Rechten zu belasten:

gr, fr 1 Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Betreiber und Eigentümer des vorhandenen Wehrs.

gr, fr, lr 2 Geh- Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger.

II.11 Vorkehrungen zum Schutz von schädlichen Umweltauswirkungen § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II.11.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Nach der schalltechnischen Untersuchung des Ingenieurbüros für Bauphysik (AWF) vom Juli 2020 (Anlage zum Bebauungsplan) bedingen die Lärmeinwirkungen des Straßenverkehrs der Blautalstraße (B28) und der Bahnlinie 4540 Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau –. Es wird in der bebaubaren Fläche des Planungsgebiets maximal der Lärmpegelbereich VI erreicht.

Bei der Errichtung von Gebäuden sind in den nicht nur vorübergehend zum Aufenthalt von Menschen vorgesehen Räumen die Anforderungen an das resultierende Schalldämm-Maß entsprechend dem Lärmpegelbereich IV bis VI nach Tabelle 7 der DIN 4109 zu erfüllen (Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm).

Nach der Tabelle 7 der DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – sind folgende Anforderungen an das erforderliche Schalldämm-Maß des jeweiligen Außenbauteils (erf. $R'_{w,res}$) nachzuweisen:

Raumart	erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteils			
	LPB III	LPB IV	LPB V	LPB VI
Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	35 dB	40 dB	45 dB	50 dB
Büroräume und ähnliches a)	30 dB	35 dB	40 dB	45 dB
An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.				

Die oben genannten Anforderungen sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche zur Grundfläche gemäß DIN 4109 zu korrigieren.

Für schutzbedürftige Räume sind schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von Lüftungsanlagen zur kontrollierten Belüftung mit Wärmerückgewinnung vorzusehen.

Grundlage für die Bemessung der Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm sind die Lärmpegelbereiche des Planes 06 des Schallimmissionsschutzgutachtens (Anlage zum Bebauungsplan) für Nutzungen im Zeitbereich nachts.

Im Einzelfall dürfen bei der Bemessung des resultierenden Schalldämm-Maßes geringere als die im Isophonenplan gekennzeichneten Lärmpegelbereiche zugrunde gelegt werden, wenn dies durch eine schalltechnische Untersuchung begründet wird.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

II.12 Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a i. V. m. § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

Sämtliche Bepflanzungen der Pflanzgebote sind dauerhaft zu pflegen, zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Pflanzen zu ersetzen. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen geringfügig abgewichen werden.

II.12.1 Pflanzgebote

pfg 1: Gehölze im Uferbereich

Auf der Böschung sind zur Ergänzung der vorhandenen Gehölze gruppenweise Bäume und Sträucher entspr. der Artenliste 1 anzupflanzen. Es sind 2 x v. Sträucher, und Bäume als verpflanzte Heister mit mind. 150 – 200 cm Höhe zu verwenden.

Artenliste 1:

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Alnus glutinosa (Schwarzerle)
Cornus sanguinea (Hartriegel)
Corylus avellana (Haselnuss)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)
Ligustrum vulgare (Liguster)
Prunus padus (Traubenkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)
Salix alba (Silberweide)
Salix fragilis (Bruchweide)
Viburnum lantana (wolliger Schneeball)
Viburnum opulus (gewöhnlicher Schneeball)

pfg 2: Private Freiflächen

Die mit pfg 2 gekennzeichneten Flächen sind als Grünflächen anzulegen und mit standortgerechten Laubbäumen, Gehölzen, Stauden, Sommerblumen zu bepflanzen bzw. als Rasen- oder Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten.

pfg 3: Baumreihe und Parktaschen entlang der Blautalstraße

An den im zeichnerischen Teil festgesetzten Standorten entlang der Blautalstraße ist jeweils ein Laubbaum der Artenliste 2, Stammumfang mind. 20/25 cm als Hochstamm, 1. Ordnung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Von den im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Standorten kann geringfügig abgewichen werden, die Anzahl der Bäume ist einzuhalten. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Die erforderlichen Sichtfelder in den Bereichen der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind zu berücksichtigen und zwischen 0,8 m und 2,50 m Höhe von sichtbeeinträchtigender Bepflanzung frei zu halten.

Artenliste 2:

Acer platanoides (Spitzahorn in Sorten)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn in Sorten)

Corylus colurna (Baumhasel)

Quercus robur (Stieleiche in Sorten)

Tilia (Linden in Sorten)

Carpinus betulus (Hainbuche in Sorten)

Ginkgo biloba (Ginkgo in Sorten),

Platanus acerifolia (Platane in Sorten)

II.12.2 Pflanzbindungen

pfb 1: Standortheimische Gehölze im „Uferbereich“

Im Uferbereich sind die standortheimischen Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit die Beseitigung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist.

pfb 2: Rasenfläche westl. Mischgebiet 1

Im Übergangsbereich zwischen Mischgebiet 1 und der angrenzenden Wohnbebauung ist die vorhandene, artenreiche Rasenfläche zu erhalten und extensiv zu pflegen.

III. Örtliche Bauvorschriften

III.1 Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

III.1.1 Dachgestaltung

Als Dachform sind Flachdächer mit einer Dachneigung von 0-5° zulässig. Diese sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen. Die Substratschicht muss mindestens 10 cm betragen.

III.1.2 Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung

Fassadenverkleidungen aus grellen, polierten, glänzenden, reflektierenden oder fluoreszierenden Materialien sind nicht zulässig. Bei Verwendung von Glasflächen ist das Risiko Vogelschlag zu vermeiden (vgl. II.9 Artenschutz - Maßnahmen zur Vermeidung).

Die Fassaden sind an geeigneter Stelle zu begrünen.

Die Fassadengestaltung und die Farbgebung sind mit der Stadt abzustimmen.

III.1.3 Carports, Stellplätze

Carports sind mit Flachdächern mit einer Dachneigung von 0-5° herzustellen und dürfen maximal 3 m hoch sein. Sie sind mit extensiver Dachbegrünung zu versehen.

Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen.

III.2 Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Werbeanlagen in privaten, ortsbildprägenden Grün- und Freiflächen sind grundsätzlich nicht zulässig.

Die Beleuchtung von Werbeanlagen ist grundsätzlich blendfrei auszuführen. Die Lichtquelle darf von öffentlichen Verkehrsflächen aus nicht sichtbar sein.

Werbeanlagen sind grundsätzlich genehmigungspflichtig und nur an der Stätte der Leistung zulässig.

Fremdwerbeanlagen und freistehende Werbeanlagen sind nicht zulässig. Die Werbeanlagen dürfen sich nicht mit Architekturelementen (z. B. Balkone, Putzgliederungen, Fassadenöffnungen) überschneiden.

Werbeanlagen sind im Bereich der Erdgeschosse sowie bis zur Brüstungshöhe des ersten Obergeschosses zulässig. Einzelne Werbeanlagen dürfen eine Größe von 1 m² nicht überschreiten.

Je Betrieb sind maximal zwei Werbeanlagen mit nur einer Werbeanlage pro Fassadenseite zulässig.

Schaukästen, die an einer Fassade zur angrenzenden Straßenseite angebracht werden, dürfen eine Größe von 1,5 m² nicht überschreiten und keine Dauerbeleuchtung aufweisen.

Frei aufgestellte Warenautomaten, Fahnenmasten und Pylone sind nicht zulässig.

III.3 Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme von Nebenanlagen, Zufahrten, Zuwegungen sowie Stellplätzen, gärtnerisch zu gestalten. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen (Schottergärten) sind nicht zulässig.

Die Stellplätze sind einschließlich des Unterbaues mit dauerhaft wasserdurchlässigen Belägen (Wasserdurchlässigkeit mind. 30 %) auszuführen.

Müllbehälter sind allseitig und dauerhaft gegen Blicke abzuschirmen. Die Standorte sind durch Baum- oder Strauchpflanzungen bzw. durch mit Kletterpflanzen begrünte Rankgerüste intensiv zu begrünen oder im Gebäude unterzubringen.

Einfriedungen entlang der B28 sind aufgrund der Verkehrssicherheit (Sichtdreieck) nicht zulässig.

III.4 Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Satellitenempfangsanlagen sind an Gebäudefassaden nicht zulässig. Im Dachbereich können sie ausnahmsweise zugelassen werden. Pro Gebäude ist maximal eine Anlage zulässig.

III.5 Niederspannungsfreileitungen § 74 Abs. 1 Nr. 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind vorbehaltlich der Regelung in § 68 Absatz Satz 2 und 3 Telekommunikationsgesetz (TKG), nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

III.6 Zahl der notwendigen Stellplätze § 74 Abs. 2 Nr. 1 LBO

Abweichend zu § 37 Abs. 1 LBO sind pro öffentlich geförderte Wohneinheit im Neubau mindestens 0,8 Stellplätze nachzuweisen. Bei Nachkommastellen von 5 - 9 ist auf die nächste ganze Zahl vor dem Komma aufzurunden.

III.7 Anlagen zum Sammeln, Rückhalten und Verwenden von Niederschlagswasser § 74 Abs. 3 Nr. 2 LBO

Das anfallende unbelastete Niederschlagswasser der versiegelten Flächen und der Dachflächen ist in Zisternen mit einem Fassungsvermögen von mindestens 6000 Litern zu sammeln, rückzuhalten und zu nutzen. Der Überlauf ist in die Blau einzuleiten. Die dafür notwendigen Genehmigungen sind bauseits einzuholen.

Starkregenschutz:

Die Hof- und Stellplatzflächen sind in wasserdurchlässiger Weise zu befestigen. Zusätzlich muss die Ableitung des Oberflächenwassers durch eine Entwässerungsrinne bzw. einen Einlauf auf privatem Grund sichergestellt werden.

Der Ablauf ist an das geplante Entwässerungssystem anzuschließen. Von privaten Zufahrten oder Hofflächen darf kein Oberflächenwasser auf die öffentlichen Gehwege oder Straßen gelangen.

IV. Hinweise

IV.1 Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet "Südlich der Blautalstraße" werden zusammen mit dem Bebauungsplan "Südlich der Blautalstraße" beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

IV.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV.3 Geotechnik

Auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten liegt das Plangebiet im Verbreitungsbereich von Gesteinen des Oberen und Unteren Massenkalks, welche teilweise von Auenlehm überlagert werden. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.

Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrunds ist zu rechnen. Ggf. vorhandene organische Anteile können zu zusätzlichen bautechnischen Erschwernissen führen. 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 Auspülung 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, Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen z.B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen. Ferner wird darauf hingewiesen, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder Auszügen daraus erfolgt.

IV.4 Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder Stadt umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten, bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktages nach der

Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart (Referat 84.2) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist. Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten (§ 27 DSchG) wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzfristigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

IV.5 Boden- und Grundwasserschutz

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere des § 4 und § 7, und der bodenschutzrechtlichen Regelungen (BbodSchV, DIN- Normen) wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Das Anlegen von Sicherheitsdrainagen zur Ableitung von Grundwasser für den Schutz der Gebäude ist nicht gestattet.

Wird bei Bauarbeiten unvorhersehbares Grundwasser erschlossen, so ist dies gem. § 43 Abs. 6 Wassergesetz Baden-Württemberg dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis unverzüglich anzuzeigen; die Bauarbeiten sind bis zu einer Entscheidung des Landratsamts einzustellen.

Sind im Rahmen von Bauvorhaben von vornherein Maßnahmen geplant, die in das Grundwasser eingreifen, so ist rechtzeitig vor deren Durchführung mit dem Alb-Donau-Kreis Verbindung aufzunehmen. Möglicherweise wird eine wasserrechtliche Erlaubnis für die geplanten Maßnahmen erforderlich sein.

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.

Erdwärmekollektoren ohne Kontakt zum Grundwasser und außerhalb von Wasserschutzgebieten werden als flache Erdaufschlüsse anzeigefrei errichtet. Materialauswahl und Herstellung unterliegen grundsätzlich den allgemein anerkannten Regeln der Technik. Sollte auf Grund geringer Grundwasserflurabstände Grundwasser freigelegt bzw. angeschnitten werden ist dies anzeigepflichtig und erfordert eine wasserrechtliche Erlaubnis. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

IV.6 Altlasten

Südlich der B28 ist die Altablagerung AA Langweidwiesen II, Blaustein Herrlingen (Objekt Nr. 01151-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Da laut den vorliegenden Unterlagen hauptsächlich Abraum aus dem Steinbruch und nur zu einem geringen Teil Hausmüll abgelagert wurde, wurde die Altablagerung mit A=Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet.

Auch der südliche Teil des Altstandortes AS Blautalstraße 17, Kalkwerk, Blaustein-Herrlingen (Objekt-Nr. 02634-000) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Kalkwerk kann es nicht ausgeschlossen werden, dass es teilweise zu entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam. Deswegen wurde der Altstandort für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B - Entsorgungsrelevanz bewertet.

Das im Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Transformatorenhäuschen war nicht Gegenstand der Historischen Untersuchung des Altstandortes, bei dessen Rückbau muss auf mögliche Bodenverunreinigungen geachtet werden.

Sollte im Bereich des noch aktiven Bauhofs in der Zukunft eine Wohnbebauung geplant werden, muss zuvor eine historische Untersuchung bzgl. dessen Altlastenrelevanz durchgeführt werden.

Sollten bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen, Hausmüll, etc.) festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen.

IV.7 Hochwasserschutz

Im Süden des Geltungsbereiches tangiert die HQ100 Linie Teile der als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche. Diese Flächen sind größtmäßig untergeordnet, bleiben im Bestand erhalten und werden nicht überbaut. Somit können sie als Überschwemmungsflächen erhalten werden. Der Bebauungsplan tangiert den Hochwasserschutz somit nicht.

IV.8 Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen entlang Blau und Lauter ist ab Böschungsoberkante 5 m breit (§ 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg). Innerhalb dieses Streifens ist die Anlage eines „Gewässerunterhaltungswegs“, wie im Plan dargestellt, zulässig. Die Errichtung weiterer baulicher und sonstiger Anlagen soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist nicht zulässig.

Die übrigen, rechtlichen Regelungen für Gewässerrandstreifen nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.

IV.9 Telekommunikation

Auf die sich im Planbereich befindlichen Telekommunikationslinien der Telekom ist Rücksicht zu nehmen. Die Telekom ist über Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen so früh wie möglich, mindestens 16 Kalenderwochen vor Baubeginn, schriftlich zu

informieren, damit die baulichen Maßnahmen mit der Telekom und den anderen Versorgungsunternehmen rechtzeitig koordiniert werden können. Die Informationen sind zu richten an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Technik Niederlassung Südwest, PTI 22 Ulm, PB 5, Olgastr. 63, 89073 Ulm oder Telefon 0731/100-84721.

IV.10 Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Sie sind im Umweltbeitrag vom Büro Edmund Spengler dargestellt und anhand von Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert (Anlage zum Bebauungsplan).

Ein naturschutzfachliches Gutachten des Bio-Büro Schreiber hat die Fragen nach evtl. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geklärt. Maßnahmen zur Vermeidung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. (Anlage zum Bebauungsplan).

IV.11 Versorgungsleitungen, Verteileranlagen

Die Stadt ist gem. § 126 Abs. 1 BauGB berechtigt, auf den Anliegergrundstücken Straßenbeleuchtungsmasten und gem. § 14 BauNVO ausnahmsweise Verteilerkästen und Fernmeldeanlagen zu erstellen bzw. erstellen zu lassen.

Durch geplante Bepflanzungen dürfen bestehende und geplante Versorgungsanlagen nicht gefährdet und notwendige Aufgrabungen anlässlich von Störungsbeseitigungen nicht behindert werden.

Bei Pflanzungen im Umfeld der bestehenden oder geplanten Versorgungsleitungen sind gem. DIN 18920 Wurzelschutzmaßnahmen durch den Erschließungsträger vorzusehen.

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Südlich der Blautalstraße" im Ortsteil Herrlingen entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Anlagen zum Bebauungsplan sind:

Anlage 01: Bio-Büro Schreiber, August 2020: Naturschutzfachliches Gutachten

Anlage 02: AWF Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle, 17.07.2020:
Gutachten Schallimmissionsschutz

Anlage 03: Edmund Spengler Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 17.06.2020:
Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen

Anlage 04: Bio-Büro Schreiber, Stand 04.07.2018: Natura 2000 - Vorprüfung in Baden -Württemberg

Anlage 05: Brenner Bernard Ingenieure GmbH, 13.5.2019 und 10.07.2020: Verkehrliche Stellungnahmen

Blaustein, den **dd.mm.yyyy**

Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **dd.mm.yyyy** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Blaustein, den **dd.mm.yyyy**

Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein



Stadt Blaustein

**Bebauungsplan
„Südlich der Blautalstraße“
Ortsteil Herrlingen**

nach § 13 a BauGB

Begründung

vom 15. September 2020

**Entwurf zur Beteiligung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Inhaltsverzeichnis

I	Rechtsgrundlagen	3
II	Verfahren	4
III	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	5
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	5
III.2.	Ziele und Zweck der Planung	5
IV	Ausgangssituation	6
IV.1.	Räumliche Lage	6
IV.2.	Größe und Geltungsbereich	6
IV.3.	Bestand und derzeitige Nutzung im Planungsgebiet	6
IV.4.	Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung	6
IV.5.	Erschließung	6
IV.6.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
IV.6.1	Flächennutzungsplanung	7
V	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	7
V.1.	Altlasten	7
V.2.	Hochwasserschutz	8
V.3.	Gewässerrandstreifen	8
V.4.	Verkehrliche Stellungnahme Brenner-Bernard	8
V.5.	Denkmalschutz	9
V.6.	Vorliegende Gutachten/ Fachplanungen:	9
VI	Planinhalt	10
VI.1.	Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept	10
VI.2.	Verkehrskonzept und Erschließung	11
VI.3.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	11
VII	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	12
VII.1.	Art der baulichen Nutzung	12
VII.2.	Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,	12
VII.3.	Bauweise	12
VII.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	13
VII.5.	Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten	13
VII.6.	Verkehrsflächen	13
VII.7.	Versorgungsleitungen	13
VII.8.	Grünflächen	14
VII.9.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	14
VII.10.	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen- Wehranlage	14
VII.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	14
VII.12.	Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	15
VII.13.	Örtliche Bauvorschriften	16
VII.14.	Flächenbilanz	17
VIII	Umweltbelange	18

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 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)
- **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, berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

II Verfahren

Der vorliegende Bebauungsplan wird im Verfahren für „Bebauungspläne der Innenentwicklung“ gemäß §13a BauGB (beschleunigtes Verfahren) durchgeführt. Die entsprechenden Voraussetzungen zur Anwendung des Verfahrens liegen vor.

Von einem Umweltbericht kann abgesehen werden. Die Belange des Umweltschutzes sind in einem Umweltbeitrag zusammengefasst (Anlage zum Bebauungsplan). Die Maßnahmen zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind als planungsrechtliche Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB durch den Gemeinderat	vom
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durch den Gemeinderat	vom
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der Beteiligung gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB	vom
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von bis
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom

III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

III.1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Erfordernis zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Nach dem Abriss des Kalkwerks der Firma Märker besteht die Möglichkeit das Grundstück an der Blautalstraße (B28) städtebaulich neu zu ordnen und durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes planungsrechtlich zu sichern.

Ziel ist es, die vorhandenen innerörtlichen Flächenpotenziale des ehemaligen Kalkwerks in direkter Angrenzung an den Naturraum der Blau für die Realisierung von zeitgemäßen Angeboten des Wohnens und Arbeitens sowie für die Unterbringung von Gewerbeflächen und Flächen für den städtischen Bauhof wieder nutzbar zu machen und in das Stadtgefüge einzugliedern.

Der bisher versteckte Uferbereich der Blau soll naturnah aufgewertet werden. Ein neuer Fuß- und Radweg entlang der Blau ermöglicht erstmals eine durchgängige Wegeverbindung am nördlichen Ufer.

Im Rahmen einer städtebaulichen Machbarkeitsstudie vom Architekturbüro Hähniß und Gemmeke aus Tübingen wurden für den Bereich städtebauliche Varianten geprüft.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des Konzeptes zu schaffen, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen.

III.2. Ziele und Zweck der Planung

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

- die Erhaltung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB

Mit der Planung wird insgesamt das Ziel verfolgt, durch Nachverdichtung von minder genutzten und brachliegenden Flächen in Blaustein die Schaffung von Arbeits- und Wohnraum im Innenbereich zu ermöglichen, ohne die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu gefährden. Hierdurch kann ein Teil der prognostizierten Bevölkerungszunahme im Innenbereich stattfinden wodurch sich in der Folge der Druck, Wohnbauflächen im Außenbereich auszuweisen, verringert.

IV Ausgangssituation

IV.1. Räumliche Lage

Das Plangebiet liegt im Südosten des Stadtteils Herrlingen, auf den Flächen des ehem. Kalkwerks, und bildet dort den Übergang zum Stadtteil Klingenstein.

IV.2. Größe und Geltungsbereich

Im Süden grenzt der Bebauungsplan an den nördlichen Flussarm und den Naturraum der Blau an, die sich in diesem Bereich aufgabelt. Im Norden wird der Geltungsbereich durch die südliche Straßenkante der B28 begrenzt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,9 ha. Für die Abgrenzung des Geltungsbereichs ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgeblich.

IV.3. Bestand und derzeitige Nutzung im Planungsgebiet

Der Großteil des Plangebietes ist bereits leergeräumt, das ehem. Kalkwerk ist Ende 2013 abgerissen worden. Die auf dem Plangebiet bestehenden Gebäude des Bauhofs sollen erhalten und planungsrechtlich gesichert werden. Für den Bauhof sind zudem Erweiterungsmöglichkeiten vorgesehen. Die übrigen Flächen werden einer Neunutzung zugeführt.

IV.4. Bestand und Nutzungsstrukturen der Umgebung

Westlich des Plangebietes schließt sich ein Wohngebiet und der Ortskern von Herrlingen an. Im Norden befindet sich die markante Hangkante des Beibruckbergs (z.T. geschützte Heidelandschaft). Dort befindet sich zudem das Feuerwehrgerätehaus. Weiter Östlich schließt sich die Wohnbebauung des Ortsteils Klingenstein an.

Im Süden grenzt der Bebauungsplan an die Wasserflächen der Blau und der Lauter mit dem Wehr, welches noch in Betrieb ist.

IV.5. Erschließung

Das Gebiet „Blautalstraße“ wird aktuell durch die B 28 („Blautalstraße“) erschlossen. Für Fußgänger bietet sich derzeit nur die zweiseitig mit einem Gehweg ausgestattete B28, um in das Plangebiet zu gelangen. In ca. 300 m Luftlinie Entfernung liegt der Bahnhof Herrlingen mit Bahn- und Bushaltestationen.

IV.6. Planungsrechtliche Ausgangssituation

IV.6.1 Flächennutzungsplanung

Der Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm, stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als Gewerbliche Fläche aus. Der Flächennutzungsplan ist gem. §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.



Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 2010

V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

V.1. Altlasten

Südlich der B28 ist die Altablagerung AA Langweidwiesen II, Blaustein Herrlingen (Objekt Nr. 01151-000) im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Da laut den vorliegenden Unterlagen hauptsächlich Abraum aus dem Steinbruch und nur zu einem geringen Teil Hausmüll abgelagert wurde, wurde die Altablagerung mit A=Ausscheiden, Archivieren gekennzeichnet.

Auch der südliche Teil des Altstandortes AS Blautalstraße 17, Kalkwerk, Blaustein-Herrlingen (Objekt-Nr. 02634-000) ist im Bodenschutz- und Altlastenkataster erfasst. Aufgrund der langjährigen Nutzung als Kalkwerk kann es nicht ausgeschlossen werden, dass es teilweise zu entsorgungsrelevanten Bodenverunreinigungen kam. Deswegen wurde der Altstandort für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser auf B - Entsorgungsrelevanz bewertet.

Das im Bereich des Bebauungsplanes vorhandene Transformatorenhäuschen war nicht Gegenstand der Historischen Untersuchung des Altstandortes, bei dessen Rückbau muss auf mögliche Bodenverunreinigungen geachtet werden.

Sollte im Bereich des noch aktiven Bauhofs in der Zukunft eine Wohnbebauung geplant werden, muss zuvor eine historische Untersuchung bzgl. dessen Altlastenrelevanz durchgeführt werden.

Sollten bei Arbeiten im Untergrund Bodenverunreinigungen (auffälliger Geruch, Verfärbungen, Hausmüll, etc.) festgestellt werden, so ist unverzüglich das Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu benachrichtigen.

V.2. Hochwasserschutz

Im Süden des Geltungsbereiches tangiert die HQ100 Linie Teile der als Ausgleichsfläche festgesetzten Bereiche. Diese Flächen sind größtmäßig untergeordnet, bleiben im Bestand erhalten und werden nicht überbaut. Somit können sie als Überschwemmungsflächen erhalten werden. Der Bebauungsplan tangiert den Hochwasserschutz somit nicht.

V.3. Gewässerrandstreifen

Der Gewässerrandstreifen entlang Blau und Lauter ist ab Böschungsoberkante 5 m breit (§ 29 Abs. 1 Wassergesetz Baden-Württemberg). Innerhalb dieses Streifens ist die Anlage eines „Gewässerunterhaltungswegs“, wie im Plan dargestellt, zulässig. Die Errichtung weiterer baulicher und sonstiger Anlagen soweit sie nicht wasserwirtschaftlich erforderlich sind, ist nicht zulässig.

Die übrigen, rechtlichen Regelungen für Gewässerrandstreifen nach dem Wassergesetz Baden-Württemberg sind einzuhalten.

V.4. Verkehrliche Stellungnahme Brenner-Bernard

Im Rahmen einer verkehrlichen Untersuchung wurde durch das Ingenieurbüro Brenner Bernard GmbH geprüft, ob die zukünftige Ein- und Ausfahrt des Gebiets auch ohne separate Linksabbiegestreifen im Zuge der B 28 leistungsfähig ist. Dazu wurden zwei unterschiedliche Fälle betrachtet.

Im Planungsfall 2 betrachtet das Gutachten vom 13.05.2019 zwei Ein- und Ausfahrten ins Plangebiet, wobei man von einer Verteilung 1/3 zu 2/3 bei den Zufahrten ausgeht. Die Errichtung eines separaten Linksabbiegestreifens auf der B28 ist nach Aussage des Gutachtens nicht notwendig. Es kommt lediglich in der Spitzenstunde zu kurzen Rückstaus und geringen Wartezeiten im Osten der Blautalstraße. Linksabbiegespuren verbessern die Leistungsfähigkeit des Gesamtknotens nur gering.

Die aktuelle Planung mit zwei Ein- und Ausfahrten ins Plangebiet, wobei man von einer gleichwertigen Verteilung von 50% bei beiden Zufahrten ausgeht, führt nach Aussage von Brenner Bernard zu keinen deutlichen Veränderungen. Die im Gutachten vom 13.05.2019 getroffenen Empfehlungen haben weiterhin Gültigkeit (s. Stellungnahme vom 10.07.2020).

Vgl. Verkehrliche Stellungnahmen (Brenner Bernard Ingenieure GmbH, 13.5.2019 und 10.07.2020)

V.5. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine denkmalschutzrechtlichen Belange betroffen.

V.6. Vorliegende Gutachten/ Fachplanungen:

- Naturschutzfachliches Gutachten (Bio-Büro Schreiber, August 2020)
- Gutachten Schallimmissionsschutz (AWF Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle, 17.07.2020)
- Umweltbeitrag zum Bebauungsplan „Südlich der Blautalstraße“ im Ortsteil Herrlingen (Edmund Spengler Freier Garten- und Landschaftsarchitekt, 17.06.2020)
- Natura 2000 - Vorprüfung in Baden -Württemberg (Bio-Büro Schreiber, Stand 04.07.2018)
- Verkehrliche Stellungnahmen (Brenner Bernard Ingenieure GmbH, 13.5.2019 und 10.07.2020)

VI Planinhalt

VI.1. Städtebauliches Konzept / Nutzungskonzept

Südlich der Blautalstraße/ B28 wird ein Mischgebiet ausgewiesen. Vom erweiterten Bauhofgelände im Westen bis hin zur Abzweigung Feuerwehr ist eine straßenbegleitende Bebauung mit vier maximal viergeschossigen Solitärbaukörpern (maximale Gebäudehöhe 14.50 m) geplant, die eine durchgängige Raumkante definieren.

Nach Süden zum Landschaftsraum der Blau entstehen mit der Bebauung durch dreigeschossige untergeordnete Bauteile (maximale Gebäudehöhe 11.50 m) die gewünschten Verzahnungen.

Es entstehen Flächen für Gewerbe, Büro- und Wohnnutzung. Gebäudetiefen von 15.00 m bis 19.80 m berücksichtigen diese zukünftigen Nutzungen eines Mischgebietes.



Abbildung 2: Städtebauliches Konzept, Stand 25.03.2020

Aus Straßenlärmgründen ist in den Erdgeschossen Wohnen nur eingeschränkt möglich. Angestrebt werden in den Erdgeschossen gewerbliche Nutzungen mit dem Ziel, eine optische Aufwertung der Erdgeschosse zu erreichen.

Durch die nach Süden zum Landschaftsraum der Blau orientierten Nutzungssituationen werden dennoch attraktive, lärmgeschützte Wohnnutzungen ermöglicht.

Entlang der Blautalstraße soll in den Bereichen der Zufahrten und der Gebäudefügen eine erlebbare, begleitende Baumreihe entstehen. Zwischen je zwei der Baukörper sind Zufahrtbereiche von der Blautalstraße mit Integration oberirdischer Stellplätze und möglichen Tiefgaragenzufahrten vorgesehen. Die Tiefgaragen sind erdüberdeckt, begrünt, nicht sichtbar vorgesehen und schaffen somit fließende

Übergänge zwischen dem Landschaftsraum und den privaten Grünflächen. Der durchgängige Pflweg oberhalb der Böschungsoberkante bildet den Grenzverlauf zwischen privaten und öffentlichen Grundstücken.

Der bestehende Bauhof erhält im Osten Erweiterungsflächen und kann damit auf zukünftige Entwicklungen an diesem Standort reagieren.

Notwendige Geh- und Fahrrechte werden in die Gesamtkonzeption eingebunden.

VI.2. Verkehrskonzept und Erschließung

Das Plangebiet wird weiterhin von der Blautalstraße / B28 aus erschlossen. Weitere Erschließungsmaßnahmen sind nicht notwendig. Die für die Bebauung notwendigen Stellplätze können in Tiefgaragen sowie als offene Stellplätze für Besucher ausgeführt werden. Die Einfahrten ins Gebiet sind begrenzt. Die Zufahrten zu den oberirdischen Stellplätzen sowie den Tiefgaragen erfolgen gebündelt über die privaten Flächen als Stichstraßen. Für Fußgänger und Radfahrer entsteht ein Wegenetz entlang der Blau und der Lauter (Gewässerunterhaltungsweg).

VI.3. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm weist das Plangebiet als Gewerbliche Fläche aus. Der Flächennutzungsplan ist gem. §13a Abs.2 Nr.2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VII.1. Art der baulichen Nutzung

Um der Zielsetzung einer Innenentwicklung zur Schaffung von Arbeits- und Wohnraum gerecht zu werden, wird als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet festgesetzt. Die nach § 6 Abs.2 Nr.4 BauNVO zulässigen Gartenbaubetriebe werden aufgrund des erhöhten Flächenbedarfs für solche Anlagen ausgeschlossen. Tankstellen nach § 6 Abs.2 Nr.7 BauNVO werden vor dem Hintergrund des generellen Störgehalts, der durch diese Anlagen einhergehenden negativen verkehrlichen Auswirkungen auf die bestehende und neue Bebauung ausgeschlossen.

Die nach § 6 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 werden ausgeschlossen um den Charakter des Gebietes, das städtebauliche Erscheinungsbild und die vielfältigen Funktionen des Gebietes nicht zu gefährden.

VII.2. Maß der baulichen Nutzung, Bauweise,

Mit den Festsetzungen der Grundflächenzahl, der Anzahl der Vollgeschosse sowie der maximalen Höhe baulicher Anlagen (HbA) in Abhängigkeit von der angrenzenden Verkehrsfläche, wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform und -neigung (siehe Örtliche Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle der künftigen Gebäude definiert.

Als Grundflächenzahl wird im Bebauungsplan 0,6 als Obergrenze festgesetzt und damit die Ausnutzung der gesamten Baufenster ermöglicht. Die GRZ darf gemäß § 19 (4) Satz 3 BauNVO durch Grundflächen von Anlagen nach § 19 (4) Nr. 1 u. 3 BauNVO (Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten; bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, Tiefgaragen) bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

Mit der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse wird die vollständige Nutzbarkeit von vier Vollgeschossen ermöglicht.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenbeschränkungen gilt die Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche (B28). Zur Anpassung an die örtlichen Gegebenheiten, kann mit der tatsächlichen Oberkante Fertigfußboden von der angrenzenden Verkehrsfläche um +/- 0,25 m abgewichen werden.

VII.3. Bauweise

Um eine angemessene Nachverdichtung in Abstimmung mit der umgebenden Bebauung und der Lage an der B 28 zu ermöglichen wird im MI die offene Bauweise festgesetzt.

VII.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Die Baufenster im MI ermöglichen die Errichtung von 4 Wohn- und Geschäftsgebäuden, die zur Blau hin orientiert sind. Mit einer maximalen Breite von 15.00m bis 19.80 m ist auch der Errichtung von Büro- und nicht störenden Gewerbebetrieben möglich.

Das Baufenster für die Erweiterung des Bauhofs richtet sich nach der vorhandenen Bebauung des Bauhofs und ist damit in seiner Ausnutzung begrenzt.

VII.5. Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

Um das Konzept der zur Blau orientierten Wohn- und Geschäftshäuser zu realisieren und die an den neu entstehenden Gewässerunterhaltungsweg, Fuß- und Radweg angrenzenden, privaten Freiflächen freiraumgestalterisch nutzen zu können, werden die Stellplätze überwiegend in Tiefgaragen unterhalb der Geländeoberfläche untergebracht. Besucherstellplätze können im Bereich zwischen den Gebäuden als offene, oberirdische Stellplätze erstellt werden.

Aus verkehrstechnischen und nutzungstechnischen Gründen und wegen der Verkehrssicherheit, werden die Bereiche festgesetzt, in denen von der Blautalstraße gebündelt in das Mischgebiet zu- und abgefahren werden darf. Über eine gemeinsame Zufahrt auf den privaten Mischgebietsflächen werden die oberirdischen Stellplätze und Tiefgaragen erschlossen. Ein unmittelbarer Anschluss der Stellplätze an die B 28 wird vermieden und eventuell erforderliche Aufstellflächen für die Tiefgaragenzufahrten können auf den privaten Verkehrsflächen untergebracht werden.

Um die Baumstandorte entlang der Blautalstraße zu ermöglichen, werden in diesem Bereich Flächen ohne Tiefgaragen festgesetzt.

Die erforderlichen Sichtfelder in den Bereichen der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen und von ständigen Sichthindernissen, parkenden Fahrzeugen und sichtbeeinträchtigender Bepflanzung auf Dauer frei zu halten.

Im östlichen Teil des Mischgebietes sind Flächen für oberirdische Stellplätze und Carports zugelassen, um den Stellplatzbedarf der vorhandenen, angrenzenden Gewerbenutzungen abzudecken.

VII.6. Verkehrsflächen

Die öffentlichen Verkehrsflächen dienen der Erschließung des geplanten Gewässerunterhaltungsweges und des Fuß- und Radweges entlang der Blau bzw. Lauter.

Über die privaten Verkehrsflächen werden die oberirdischen Stellplätze und die Tiefgaragen gebündelt erschlossen. Die gemeinsame Nutzbarkeit der privaten Verkehrsflächen durch mehrere Anlieger wird privatrechtlich geregelt.

VII.7. Versorgungsleitungen

Versorgungsleitungen sind unterirdisch zu verlegen, um das städtebaulich beabsichtigte Erscheinungsbild des Mischgebietes nicht zu stören.

VII.8. Grünflächen

Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerunterhaltungsweg/ Fuß- und Radweg“ dient zum einen der Sicherstellung der Zugänglichkeit zur Pflege des Gewässers, zum andern wird eine Anbindung an das Ortszentrum Herrlingen sowie den Blau-Radweg abseits der stark befahrenen Blautalstraße ermöglicht.

Die private Grünfläche südlich an die Blautalstraße angrenzend wird aus gestalterischen Gründen festgesetzt.

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

Zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft sind die Maßnahmen für die dargestellte Fläche im Umweltbeitrag beschrieben.

Vermeidungsmaßnahmen sind entsprechend dem naturschutzfachlichen Gutachten berücksichtigt.

VII.10. Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen- Wehranlage

Mit dem Geh- und Fahrrecht 1 wird das bereits auf dem Grundstück bestehende Geh- und Fahrrecht zur „Vornahme von Instandsetzungsarbeiten am Kanalwehr“ auch in Zukunft planungsrechtlich gesichert. Damit ist für die Besitzer und Betreiber des Wehrs der Zugang zum Wehr gegeben. Der Gewässerunterhaltungsweg nach VII.8. ist ebenfalls öffentlich zugänglich und kann als Fläche, z.B. zu Reparaturarbeiten, herangezogen werden. Somit kann der Kanal auf der gesamten Länge unterhalten werden.

Weitere Maßnahmen zur Sicherung des Wehrs sind außerhalb des Bebauungsplanes zu regeln. So ist die Stadt z.B. bereit, bei einer Erneuerung des Wehrs oder der Herstellung eines Streichwehrs nach den Vorgaben der unteren und oberen Wasserbehörde die dafür notwendigen Flächen am Gewässer abzutreten, um das Betreiben der Wehranlagen auch zukünftig sicher stellen zu können.

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht 2 zu Gunsten der Versorgungsträger ermöglicht die Verlagerung der erforderlichen Trafostation und deren Anschluss an das bestehende Versorgungsnetz.

VII.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

Für das Plangebiet liegt ein Schallimmissionsschutzgutachten des Ingenieurbüros für Bauphysik AWS Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle vom 17.07.2020 vor (Anlage zum Bebauungsplan).

Zusammenfassung - Interpretation:

"In der vorliegenden Untersuchung wurden für den Geltungsbereich des Bebauungsplans und für die geplante Bebauung die Lärmeinwirkungen der Blautalstraße (B 28) und der Bahnstrecke 4540 ermittelt und beurteilt.

Daneben wurden die Lärmeinwirkungen aus gewerblichen Nutzungen auf die geplante Bebauung betrachtet. Bezüglich des Kalkwerks Herrlingen wurde auf die uns überlassene Lärmprognose [6] zurückgegriffen. Die Lärmeinwirkungen der gewerblich genutzten Flächen östlich des Untersuchungsgebiets wurden qualitativ beurteilt.

Aus den Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs wurden die Anforderungen gemäß DIN 4109 – Schallschutz im Hochbau – [3] zum Schutz der Bebauung oder der Wohnräume vor unzumutbaren Lärmbeeinträchtigungen abgeleitet.

Zur Darstellung der Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans wurden Isophonenpläne und eine Gebäude-lärmkarte erstellt. Ergänzend wurden Einzelpunktberechnungen durchgeführt. Dabei wurden zunächst die Lärmquellen „Straßenverkehr“ und „Schienenverkehr“ getrennt betrachtet:

Straßenverkehr: Pläne 02 und 03

Schienenverkehr: Pläne 04 und 05

Zur abschließenden Beurteilung wurden die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs überlagert. Die maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 [3] sind für schutzbedürftige Nutzungen im Zeitbereich nachts (Wohn- und Schlafräume) im Plan 06 für die ungünstigste Geschosslage dargestellt. Den zur Blautalstraße orientierten Seiten der Baufenster ist maximal der Lärmpegelbereich VI, den zur Bahnlinie und zur Blau orientierten Seiten der Baufenster ist maximal der Lärmpegelbereich IV zuzuordnen.

Die Lärmeinwirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs bedingen Vorkehrungen zum Schutz gegen Außenlärm im gesamten Planungsgebiet. In Anbetracht der hohen Lärmeinwirkungen des Schienen- und Straßenverkehrs werden für schutzbedürftige Räume schalldämmende, fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen oder der Einsatz von kontrollierten Belüftungen mit Wärmerückgewinnung empfohlen. Gegebenenfalls ist auch der Einsatz von kontrollierten Wohnungsbelüftungen mit Wärmerückgewinnung zu prüfen.

Der Nachweis des Schallschutzes gegen Außenlärm gemäß DIN 4109 [3] ist im Rahmen der Baugenehmigung zu erbringen."

(vgl. Gutachten Schallimmissionsschutz, AWF Ingenieurbüro für Bauphysik Dipl.-Ing. (FH) Karl Häberle, 17.07.2020)

VII.12. Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die Pflanzfestsetzungen dienen allgemein der Minimierung der Flächenversiegelung und garantieren somit die Grundwasserneubildung. Gleichzeitig dienen sie dem Kli-

maschutz, minimieren den Eingriff in den Naturhaushalt und wirken positiv auf die Gestaltung und somit das städtebauliche Erscheinungsbild des Gebietes.

Baumpflanzungen entlang der Blautalstraße und zwischen den Gebäuden (Parktaschen) unterstützen die Gliederung und Attraktivierung des Straßenraums und der Stellplatzflächen. Sie lockern die Bebauung auf und binden sie in den Landschaftsraum ein.

Die erforderlichen Sichtfelder in den Bereichen der festgesetzten Einfahrtsbereiche sind aus Gründen der Verkehrssicherheit zu berücksichtigen und von sichtbeeinträchtigender Bepflanzung frei zu halten.

Die grünordnerischen Maßnahmen und ihre Festsetzungen sind im Umweltbeitrag berücksichtigt. Auf den Umweltbeitrag wird verwiesen (Anlage zum Bebauungsplan).

VII.13. Örtliche Bauvorschriften

Um eine geordnete städtebauliche und gestalterische Entwicklung im Hinblick auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sicherzustellen, werden zusammen mit dem Bebauungsplan örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Sie ergänzen die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen als gestalterische Regelungen:

- Durch die Vorschriften zur Dachgestaltung wird sichergestellt, dass entlang der B28 ein einheitliches Gesamterscheinungsbild entsteht und zugleich eine maximale Ausnutzung der Gebäude ermöglicht wird.
- Durch die Vorschrift zur Fassadengestaltung und Fassadenbegrünung, der Beschränkung der Verwendung von Außenantennen, Niederspannungsfreileitungen sollen Beeinträchtigungen sowie eine unpassende Entwicklung für das Siedlungsbild vermieden bzw. das Gebiet gestalterisch aufgewertet werden.
- Mit der Festsetzung zu Carports wird sichergestellt, dass diese einerseits gut nutzbar, andererseits aber durch die Beschränkung in der Höhe und der Eingrünung gestalterisch und städtebaulich deutlich untergeordnet sind. Zur Minimierung der Versiegelung im Gebiet wird festgesetzt, dass die Stellplätze mit wasserdurchlässigen Belägen auszuführen sind.
- Die Vorschriften zu den Werbeanlagen dienen dem Schutz des Ortsbildes und sollen gestalterisch unerwünschte und für die Umgebung untypische Werbeanlagen verhindern.
- Die Festsetzung zur Gestaltung der unbebauten Flächen wird getroffen, um eine Mindestdurchgrünung zu erhalten, die Freiflächen auch optisch als solche wirksam werden zu lassen und damit einen gestalterischen Übergang zum Uferbereich der Blau bzw. Lauter zu schaffen.
- Nach den gestalterischen Vorschriften sind Standplätze für bewegliche Abfallbehälter so einzugrünen, dass die auf den öffentlichen Raum (Straße) gestalterisch störend wirkenden Abfallbehälter auf natürliche – und ökologische – Weise der allgemeinen Wahrnehmung entzogen werden.
- Mit den Vorschriften zu Einfriedungen soll einerseits die Gestaltung möglichst offener öffentlicher (Straßen-)Räume und andererseits ein möglichst homogenes Gesamterscheinungsbild des Plangebietes erreicht werden.

- Abweichend von den Stellplatzvorgaben nach der Landesbauordnung wird aus städtebaulichen Gründen die Reduzierung der notwendigen Stellplätze auf 0,8 Stellplätze pro öffentlich geförderte Wohneinheit im Neubau festgesetzt. Zur Umsetzung von sozialem Wohnungsbau sollen Baukosten vermindert, gleichzeitig die Bodenversiegelung reduziert werden.
- Anlagen zur Rückhaltung von Niederschlagswasser von Dachflächen und versiegelten Flächen dienen dazu, den bestehenden Kanal bei Starkregenfällen zu entlasten. Das geringverschmutzte Wasser soll auch als Brauchwasser im Haushalt genutzt werden.

VII.14. Flächenbilanz

	Fläche in qm	Fläche in Prozent des Geltungsbereiches
Mischgebiet	ca. 12.505 m ²	ca. 65,9 %
Fläche für Versorgungsanlagen	ca. 40 m ²	ca. 0,2 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 90 m ²	ca. 0,5 %
Private Verkehrsfläche	Ca. 280 m ²	Ca. 1,5 %
Öffentliche Grünfläche	ca. 930 m ²	ca. 4,9 %
Private Grünfläche	ca. 1.005 m ²	ca. 5,3 %
Flächen zum Schutz und Pflege von Natur und Landschaft	ca. 4.130 m ²	ca. 21,7 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 18.980 m ²	100%

VIII Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt und bewertet.

Sie sind im Umweltbeitrag vom Büro Edmund Spengler dargestellt und anhand von Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert (Anlage zum Bebauungsplan).

Ein naturschutzfachliches Gutachten des Bio-Büro Schreiber hat die Fragen nach evtl. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geklärt. Durch die Überplanung des südlichen Teils des ehemaligen Kalkwerks an der Blautalstraße in Blaustein sind Individuen bzw. lokalen Populationen aller möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL werden nicht verletzt. Maßnahmen zur Vermeidung sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan integriert. (Anlage zum Bebauungsplan).

erstellt:

Blaustein, den 15.09.2020

Anlage 9

Mustervorlage Kommunalen Nachhaltigkeitscheck (N!-Check)

Diese Mustervorlage zur Einschätzung der Nachhaltigkeit von kommunalen Vorhaben lehnt sich inhaltlich an die Mustervorlage für die Erstellung von kommunalen Nachhaltigkeitsberichten des Ministeriums für Umwelt, Klima und Energiewirtschaft Baden-Württemberg an und wurde von kommunalen Vertretern in Zusammenarbeit mit dem Nachhaltigkeitsbüro der Landesanstalt für Umwelt Baden-Württemberg (LUBW) erarbeitet.

Die wichtigsten Informationen sind in der folgenden Anleitung zusammengestellt, zusätzlich gibt es ein Begleitheft mit weiteren Hinweisen.

Was ist der N!-Check?

Der N!-Check ist ein dialog-orientiertes Instrument zur *Einschätzung der Nachhaltigkeit von kommunalen Vorhaben*. In ihm sind die drei Bereiche der Nachhaltigkeit (Ökologie, Ökonomie, Soziales) sowie die Rahmenbedingungen und Fernwirkungen von kommunalen Vorhaben abgebildet. Der N!-Check gibt Anhaltspunkte und Denkanstöße: Wie nachhaltig ist ein kommunales Vorhaben? Wie kann es nachhaltiger werden?

Nachhaltig handeln heißt, nicht auf Kosten von Menschen in anderen Regionen der Erde zu leben und die Erfüllung der Bedürfnisse zukünftiger Generationen und deren Gestaltungsfreiheit nicht zu gefährden. Wirtschaftliche, soziale und ökologische Aspekte sind dabei gleichermaßen zu berücksichtigen. Die gute Lebensqualität und Gesundheit für alle Menschen ist das Ziel, die Belastbarkeit der Erde und der Natur bildet die absolute Grenze.

Für die Dokumentation des N!-Checks gibt es eine zweiseitige Vorlage, die für sich selbst stehen kann und z. B. eine Beschlussvorlage ergänzen kann. Sie wird durch eine kurze verbale Zusammenfassung der Nachhaltigkeitseinschätzung abgerundet.

Wozu dient der N!-Check?

Der N!-Check dient primär als *Hilfsmittel für das bessere Verständnis der Vorhaben und gute Entscheidungen*, die durch einen strukturierten Austausch und die Diskussion eines Vorhabens gemeinsam erarbeitet werden. Der N!-Check erlaubt einen *umfassenden Blick* auf ein Vorhaben. Gleichzeitig ermöglicht er die *ganzheitliche Einschätzung der Wirkung* eines Projekts, denn er ist eine Anleitung zur systematischen und strukturierten Erörterung der Nachhaltigkeit eines Vorhabens. Er ist so konzipiert, dass jedes kommunale Vorhaben dieser Einschätzung unterzogen werden kann, z. B. geplante Projekte, Konzepte und Maßnahmen, sowie einzelne Maßnahmen und Projekte aus Stadtentwicklungskonzepten. (Bei der Anwendung für Konzepte ist vorher zu klären, ob das Konzept an sich eingeschätzt werden soll oder die dadurch erhoffte Wirkung.)

Der N!-Check dient nicht als abschließende Bewertung auf Nachhaltigkeit. Vielmehr zeigt er kurz und prägnant die Auswirkungen eines Vorhabens in den verschiedenen Handlungsfeldern auf. Er *sensibilisiert dadurch für die Belange der Nachhaltigkeit und integriert sie in die tägliche Arbeit*. Er *fördert das Verständnis und das lösungsorientierte Denken über einzelne*

Fachbereiche hinaus. Der NI-Check ist damit auch ein *Reflexions- und Kommunikationsinstrument* und kann gut für den Vergleich mehrerer Projekte bzw. Projektvarianten genutzt werden. Es ist durchaus möglich, dass das Ergebnis je nach Auslegung der Frage bzw. der Rahmenbedingungen subjektiv ausfällt. Auch kann das Ergebnis bei der Einschätzung eines Projekts durch verschiedene Teams abweichen. Die Dokumentation sorgt für *Transparenz*.

Wie wird der NI-Check durchgeführt?

Die Wirkung eines Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und farblich dargestellt. Rot steht für eine hemmende Wirkung und Grün für eine fördernde Wirkung. Eine schwache Auswirkung kann durch einen farbigen Kreis dargestellt werden. Wenn keine Auswirkung zu erwarten ist, wird das mit einem grauen Punkt dargestellt. Ist keine Aussage zu treffen (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Punkt im Feld für Anmerkungen vermerkt. Die Entscheidung des Bearbeitungsteams wird durch kurze Begründungen bzw. Anmerkungen im Formular transparent und nachvollziehbar gemacht.

In der **Anlage zum NI-Check** sind zu jeder Leitfrage Anhaltspunkte aufgelistet, die zum besseren Verständnis der Frage beitragen sollen. Nach der Beantwortung aller Fragen entsteht ein farbiges Gesamtbild zu den Auswirkungen eines Vorhabens.

Wer macht den NI-Check?

Der NI-Check wird vorzugsweise von interdisziplinären Teams durchgeführt, die über die Verwaltung hinaus auch für Externe geöffnet werden können. Eine fachübergreifende Bearbeitung ermöglicht verschiedene Blickwinkel und erlaubt integrative Lösungsansätze.

Bei größeren Teams (mehr als 5 Personen) wird eine Aufteilung empfohlen; es wird dann pro Kleinteam ein NI-Check erstellt. In einem zweiten Schritt werden die einzelnen Gruppenergebnisse vom gesamten Team zu einem NI-Check zusammengeführt.

Wann wird der NI-Check durchgeführt?

Der NI-Check ist vor allem in der Entwurfsphase eines Vorhabens einzusetzen, um festzustellen, ob alle Aspekte beachtet werden. Je früher der NI-Check für ein Projekt angewendet wird, desto mehr besteht die Chance, verändernd einzuwirken. Gegebenenfalls kann der NI-Check auch mehrmals während der Planungsphase durchgeführt werden.

Bei Bebauungsplänen und Bauvorhaben etc. empfiehlt sich die Durchführung des NI-Checks in der Entwurfsphase, da hier Planungsänderungen noch gut berücksichtigt werden können.

Wo gibt es Unterstützung zum NI-Check?

Die Einführung des NI-Checks in den Kommunen mithilfe externer Berater wird im Rahmen der Kommunalen Initiative Nachhaltigkeit des Landes Baden-Württemberg gefördert.

Weitere Informationen: Nachhaltigkeitsbüro der LUBW
nachhaltigkeitsbuero@lubw.bwl.de
Tel. 0721/5600-1406
<https://www.lubw.baden-wuerttemberg.de/nachhaltigkeit>

Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für "B-Plan Südlich der Blautalstraße"

(Projektname eintragen)

Die Wirkung des Vorhabens wird in den einzelnen Bereichen mithilfe der jeweiligen Leitfrage eingeschätzt und mit farbigen Punkten in der Tabelle wie dargestellt markiert. Eine schwache Auswirkung kann durch einen unausgefüllten Punkt dargestellt werden. Ist keine Aussage möglich (z. B. weil für die Antwort relevante Informationen fehlen), so wird dies mit einem schwarzen Kreis im Feld für Anmerkungen vermerkt.

Ist die Wirkung sowohl fördernd als auch hemmend (z. B. aus der Sicht unterschiedlicher Interessengruppen), so können beide Felder markiert werden. In diesem Fall ist aber eine Begründung zwingend notwendig.

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
					Information liegt nicht vor

Ökologische Tragfähigkeit					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?				
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?				Hohe Dichte- wenig Energieverbrauch, regenerative Energieformen sind lukrativ
Flächeninanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?				Nachverdichtung im Innenbereich, Konversionsfläche
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?				15% weniger Flächenverbrauch durch vorhandene Erschließung, hohe Dichte bedeutet in Relation wenig Material
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?				Aufwertung des Böschungsbereichs durch Auwald, hochwertige Festsetzungen in den Gartenbereichen
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?				Hohe Wohndichte bedeutet weniger Energieverbrauch, weniger Außenfläche bedeutet weniger Überhitzung

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Wirtschaftsstandort	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?				Ansiedlung von Gewerbe im EG erwünscht
Arbeitsplatzangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?				
Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?				
lokale und regionale Wertschöpfung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?				Ansiedlung von Gewerbe im EG erwünscht
Fiskalische Nachhaltigkeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?				Grundstücke im Eigentum der Stadt, keine Erschließung notwendig
Mobilität	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?				Zentrale Lage fördert E-Autos, (E-) Bikes, Zu-Fuß-Gehen

Soziales und Gesellschaft					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?	○			Sozialkontrolle durch Bebauung, Reduzierung der Geschwindigkeit an der B 28
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?		●		
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?	●			Unterschiedliche Wohnraumangebote bieten allen Altersgruppen und Bevölkerungsschichten Platz an
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	●			Reduzierung der Wohnraumnot verringert die Preisspirale, bezahlbarer und sozialer Wohnraum an diesem Standort erwünscht
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?		●		

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen					
Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?	○			Hochwertiger Wohnraum für Familien im Geschosswohnungsbau soll auch im ländlichen Raum etabliert werden, um weiteren Flächenverbrauch zu verringern

Zusammenfassende Einschätzung:
Die Revitalisierung einer Konversionsfläche in zentraler Lage bedeutet viele Vorteile in der nachhaltigen Nutzung. Variable Wohnformen mit hoher Dichte bieten Raum zur Entfaltung. Nachhaltige Energiekonzepte werden durch die hohe Abnahme wirtschaftlich. Die Erschließung ist bereits vorhanden und wird intensiver genutzt.
Die Freiraumqualität ist bislang gering, wird durch die Bebauung verbessert. Wertvolle ökologische Strukturen sind nicht vorhanden, sollen aber entlang der Blau entwickelt werden. Das nördliche Ufer bildet den Anfang der Umstrukturierung.
Bearbeitet von: Sandra Pianezzola
Datum: 31.07.2020

Anlage zum Kommunalen NI-Check: Anhaltspunkte zu den Leitfragen

Ökologische Tragfähigkeit		
Handlungsfeld	Leitfrage	Anhaltspunkte
Klimaschutz	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?	- Senkung des Ausstoßes von Kohlendioxid, Methan und anderer Treibhausgase
Energie	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsam Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?	- Erschließung von Einsparpotentialen und Energieeffizienz - Ausbau regenerative Energien und Kraft-Wärme-Kopplung - vorhabenbezogenes Energiekonzept liegt vor
Flächeninanspruchnahme	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?	- Erhalt der Natur-/ Kulturlandschaft - Erhalt und Qualität innerstädtischer Freiflächen - sparsame Flächenbebauung - Versiegelungsgrad
natürliche Ressourcen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsam Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?	- Qualität von Boden, Wasser, Luft - Natur- und Landschaft - Suffizienz (z. B. Rohstoffschonung) - Erhalt der Regenerationsfähigkeit des Naturhaushalts
Biologische Vielfalt	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt und Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?	- wertvolle Flächen und Biotop für die Artenvielfalt schützen und entwickeln - Biotop-Vernetzung
Anpassung an den Klimawandel	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?	- Risikominderung (z. B. Hochwasserschutz) - Vermeidung starker Aufwärmung (z. B. Frischluftschneisen, Hitzeinseln)

Wirtschaft, Arbeit und Mobilität		
Handlungsfeld	Leitfrage	Anhaltspunkte
Wirtschaftsstandort	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?	- vorhandene Wirtschaftszweige erhalten und ausbauen bzw. neue Zweige fördern - Infrastruktur bzw. Anbindung (real und virtuell)
Arbeitsplatzangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?	- qualitativ - quantitativ
Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?	- Einzelhandel - öffentliche und private Dienstleistungen
lokale und regionale Wertschöpfung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?	- Förderung des regionalen Gewerbes
Fiskalische Nachhaltigkeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?	- ausgeglichener Haushalt - Folgekosten/Abschreibungen/Amortisation - zukunftsorientierte Investitionen - Handlungsspielräume zukünftiger Generationen
Mobilität	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?	- ÖPNV-Anbindung, Taktung und Verbund - Rad-/Fußverkehr - innovativ-umweltverträgliche Verkehrsmittel - Verkehrsentlastung - kurze Wege

Soziales und Gesellschaft		
Handlungsfeld	Leitfrage	Anhaltspunkte
Gesundheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?	<ul style="list-style-type: none"> - Immissionsschutz (Luft/Lärm) - Erholungsräume - gesunde Lebensmittel - Prävention durch Sport usw.
Sicherheit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?	<ul style="list-style-type: none"> - Angsträume vermeiden - Kriminalität vorbeugen - rechtzeitige Notfallhilfe - Katastrophenschutz, Risikomanagement
Kultur und Freizeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?	<ul style="list-style-type: none"> - vielfältiges und bezahlbares Angebot - Qualität des Angebots - Erreichbarkeit
Gesellschaftliche Veränderung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?	<ul style="list-style-type: none"> - demographischer Wandel - familien- und kinderfreundliche Gesellschaft - Zu-/Abwanderung
Wohnraumangebot	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	<ul style="list-style-type: none"> - Wohnumfeld - sozialer Wohnungsbau - Barrierefreiheit
Chancengerechtigkeit und Teilhabe	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die gerechte Teilhabe Aller am gesellschaftlichen und politischen Leben aus?	<ul style="list-style-type: none"> - eigenständige Existenzsicherung - gesellschaftliche Durchlässigkeit - Inklusion und Integration

Rahmenbedingungen und Fernwirkungen		
Handlungsfeld	Leitfrage	Anhaltspunkte
Partizipation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?	<ul style="list-style-type: none"> - Information und offene Kommunikation - Transparenz der Planungs- und Entscheidungsprozesse
Bürgerschaftliches Engagement	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?	<ul style="list-style-type: none"> - Förderung von Initiativen und Vereinen - Gemeinwohlorientierung: soziale, ökologische und ökonomische Verantwortung - Hilfe zur Selbsthilfe
Regionale und interkommunale Zusammenarbeit	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?	<ul style="list-style-type: none"> - gemeinsame Lösungen mit (Nachbar-) Kommunen - Förderung der regionalen Entwicklung
Überregionale Auswirkungen	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?	<ul style="list-style-type: none"> - ökologische und soziale Lebens-, Arbeits- und Produktionsbedingungen in anderen Teilen der Welt (z. B. Fairer Handel)
Bildung	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?	<ul style="list-style-type: none"> - lebenslanges Lernen - Bildung für nachhaltige Entwicklung - Bildungsgerechtigkeit - Durchlässigkeit der Bildungswege
Innovation	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?	<ul style="list-style-type: none"> - Digitalisierung - Förderung von Start-ups und Unternehmensgründungen - neue Wohnformen - alternative Konsum- und Lebensstile