

Vorlage Bauamt

18 /2020

öffentlich  nicht-öffentlich

## Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße II“, Gemarkung Klingenstein  
- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans

## Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße II“ im Stadtteil Klingenstein beantragt die Verwaltung folgendes zu beschließen, um die vorgesehene Bebauung planungsrechtlich zu sichern:

1. Der Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße II“ im Stadtteil Klingenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Maßgebend ist der Lageplan des Ingenieurbüros Wassermüller vom 10.03.2020.
2. Bis zur Vorlage einer Waldumwandlungsgenehmigung für das Plangebiet bleibt die Waldfläche am Klingensteiner Hang erhalten.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
-	-	-	-	-

## II. Sachvortrag

### 1. Anlass und Ziel der Planung

In der Kernstadt von Blaustein besteht ein örtlicher Bedarf und eine Nachfrage nach Wohnraum, der derzeit nicht gedeckt werden kann. Zur weiteren Deckung des Bedarfs ist am nördlichen Teil des Klingensteiner Hangs die Ausweisung einer Fläche für Wohnbebauung vorgesehen.

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den Bereich als Grünflächen dar. Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem

Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden und ist im Zuge der Verfahrensdurchführung nach § 13a BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

Die vorliegende Planung schließt die Bebauungslücke südlich der Ulmer Straße zwischen der vorhandenen, westlich und östlich anschließenden Bebauung. Die sich durch die Bebauungsplanänderung ergebende Chance, diese Flächen im Sinne einer zeitgemäßen Nachverdichtung zu überplanen, soll zu Gunsten einer geordneten städtebaulichen Entwicklung für bezahlbaren Wohnraum genutzt werden.

## **2. Städtebauliche Begründung und Art der Planung**

### **2.1 Bereiche entlang des Leubewegs**

Das evangelische Gemeindehaus am Leubeweg (Gebäude 85) wurde von der Kirchengemeinde veräußert und wird seit längerer Zeit wohnlich genutzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leube-, Buchbronnenweg“ aus dem Jahre 1971 ist das Areal insgesamt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen.

Die private Wohnnutzung des östlichen Grundstücksteils sowie eine Bauvoranfrage für eine Wohnbebauung auf dem westlichen Grundstücksteil widersprechen dieser Festsetzung.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Eine Befreiung wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt.

Eine weitere Bebauung entlang des Leubewegs in Richtung Westen gestaltet sich aus topographischen Gründen schwierig und wird derzeit nicht weiter verfolgt.

Deshalb soll mit dem vorliegenden Bebauungsplan auf dem östlichen Teil der festgelegten Grünfläche (heute Wald) eine Wohnbaufläche ausgewiesen werden. Die Freifläche bis zum bestehenden Geschosswohnungsbau im Westen bleibt als solche erhalten.

### **2.2 Bereich entlang der Ulmer Straße**

Die Untersuchungen entlang der Ulmer Straße haben ergeben, dass auch hier durchaus eine Bebauung sowohl für Gewerbe als auch für eine Wohnnutzung möglich ist. Städtebaulich kann die bestehende Baulücke geschlossen werden und eine neue Raumkante zur Ulmer Straße geschaffen werden. Aufgrund der vorhandenen Lärmemissionen durch die B 28 wurde ein Urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO ausgewiesen. Dieser Gebietstyp sieht auch keine zwingende Gleichwertigkeit der Nutzungsanteile Wohnen und Gewerbe vor. Somit lässt sich die Vermarktung dieser Flächen dem örtlichen Bedarf anpassen.

Zur Umsetzung der Planung wird eine Änderung des bestehenden Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren gemäß § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung – erforderlich.

## **3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes**

Die geplante Entwicklung des Geltungsbereichs sieht eine Bebauung aus Doppelhäusern sowie Hausgruppen vor.

Im südlichen Teil sollen Doppelhäuser gebaut werden.

Entlang der Ulmer Straße sind zwei große Baufelder vorgesehen. Im Erdgeschoss soll ein durchgängiges Sockelgeschoss als Garagengeschoss funktionieren. Auf dem Garagengeschoss sollen vier bzw. drei einzelne Gebäude mit drei Vollgeschossen und einem Dachgeschoss erstellt werden. Sämtliche Dachflächen sind zu begrünen. Es können ca. 60 Wohneinheiten in durchschnittlicher Größe entstehen.

Insgesamt gibt es je nur eine Zu- und Ausfahrt aus beiden Garagengeschossen im nord-östlichen und süd-östlichen Baufeld.

Die Gebäudehöhe wird auf 9,50 Meter (Leubeweg) bzw. 13,00 Meter (Ulmer Straße) festgesetzt.

Die Erschließung der Gebäude erfolgt über den „Leubeweg“ und die „Ulmer Straße“.

#### **4. Art der Verfahrensbearbeitung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

#### **5. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes wird im Norden durch die Ulmer Straße und im Süden durch den Leubeweg begrenzt.

Im Westen bzw. Nordwesten bildet die verbleibende Waldfläche des Flurstücks 120/1, die Flurstücke 122/7 und 122/9 die Grenze des Plangebiets.

Die östliche Begrenzung bildet die westliche Grenze der Flst. 115/4, 115/5, 115/7 und 120/78.

Folgende Flurstücke werden überplant: 117/15, 117/16, 120/5, 122/8 und Teile von Flst. 116 und 120/1.

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 1,1 ha.

#### **6. Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen befinden sich teilweise in Privateigentum (Flst. Nr. 117/15 und 117/16). Die Flächen Flst. Nr. 120/1 und 120/5 befinden sich im Eigentum der Stadt Blaustein.

#### **7. Bestand innerhalb und außerhalb des Geltungsbereichs**

Im östlichen Teil des Plangebietes liegt das ehemalige Gebäude der evangelischen Kirchengemeinde mit einigen Stellplätzen.

Das restliche Plangebiet ist mit einem ca. 50 - 100 Jahre alten Baumbestand bewachsen. Bei der Fläche handelt es sich um eine Waldfläche gemäß § 2 Landeswaldgesetz Baden-Württemberg. Der gem. § 4 Abs. 3 LBO notwendige Waldabstand von 30 Metern wird durch ein Abrücken des süd-westlichen Baufelds entlang des Leubewegs erreicht.

In der Schneise zwischen den Flurstücken 117/15 und 120/5 verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Wasserleitung als Zuleitung zum Hochbehälter Klingenstein des Zweckverbandes Wasserversorgung Ulmer Alb.

#### **8. Stellplätze**

Durch die Lage des Plangebietes wird ein erheblicher Pendelverkehr zu erwarten sein. Eine ausreichende öffentliche Nahverkehrsanbindung kann nicht gewährleistet werden. Der Anteil des individuellen Personenverkehrs wird dadurch zwangsläufig höher sein. Aufgrund des heute schon bestehenden hohen Parkdrucks entlang des Leubewegs kann hier kein ausreichendes öffentliches Parkplatzangebot bereit gestellt werden. Eine Erweiterung der Stellplatzverpflichtung, abweichend von der LBO auf 1,5 Stellplätze pro Wohnung im Baufeld 1, wird als notwendig angesehen. Die Stellplätze sind am süd-westlichen Rand des Geltungsbereichs auf den dafür vorgesehenen Fläche auszuweisen.

Für die nördlichen Baufelder in denen Tiefgaragenstellplätze vorgeschrieben werden gilt die Stellplatzverpflichtung gemäß der LBO (= Baufeld 2 + 3), nämlich 1 Stellplatz/WE.

## 9. Waldfläche

Da es sich bei der Fläche gemäß des Urteils des Verwaltungsgerichtshofs Mannheim vom 04.06.2019 um Wald i. S. d. LWaldG handelt, muss im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine Waldumwandlungserklärung sowie eine Waldumwandlungs-genehmigung eingeholt werden.

Dafür ist ein Ausgleich des maximal 1,5-fachen der Fläche notwendig. Als Ausgleichsfläche ist ein Teil des Grundstücks Flst. Nr. 271/0, nord-westlich von Dietingen vorgesehen (siehe Anlage 2). Die Aufforstung stellt eine geeignete Arrondierung zum bestehenden Kommunalwald dar. Aufgrund der bestehenden Topografie ist eine landwirtschaftliche Bewirtschaftung der Fläche nur schwer möglich, weshalb sich eine Aufforstung der Fläche als Douglasienmischwald eignet.

Die Aufforstung würde wie in folgendem Verhältnis erfolgen:

Baumarten			Anmerkung	Pflanzverband
50 %	Douglasie	Pseudotsuga menziesii	-	3 m Reihenabstand 2 m Abstand in der Reihe
10 %	Rotbuche	Fagus Sylvatica	-	2 m x 1 m
10 %	Bergahorn	Acer pseudoplatanoides	-	2 m x 2 m
10 %	Spitzahorn	Acer platanoides	-	2 m x 2 m
10 %	Bergulme	Ulmus glabra	-	2 m x 2 m
10 %	Vogelkirsche	Prunus avium	-	2 m x 2 m
	Elsbeere Speierling Schneeball Pfaffenhütchen Holunder Weißdorn Heckenrosen	Sorbus torminalis Sorbus domestica	Traubepflanzung ca. 8 m tief	2 m x 2 m

Die Fläche befindet sich im Landschaftsschutzgebiet, weshalb eine Erlaubnis nach § 5 Abs. 2 Nr. 14 der Landschaftsschutzgebietsverordnung einzuholen wäre.

Zwischen den Gebäudezeilen an der Ulmer Straße und dem Leubeweg ist ein Pflanzgebot vorgesehen. Die Flächen sind als Feldgehölz gemäß der folgenden Artenliste gärtnerisch anzulegen, was für eine Durchgrünung des Gebiets sorgt.

Wissenschaftl. Name	Deutscher Name	Wissenschaftl. Name	Deutscher Name
Baumarten		Straucharten	
Acer campestre	Feldahorn	Prunus spinosa	Schlehe
Carpinus betulus	Hainbuche	Rosa canina	Hunds-Rose
Crataegus monogyna	Weissdorn	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Sorbus torminalis	Elsbeere	Viburnum lantana	Wolliger Schneeball
Malus sylvestris	Wildapfel	Rhamnus catharticus	Echter Kreuzdorn
Pyrus communis	Wildbirne	Ligustrum vulgare	Liguster
Tilia x euchlora	Krim-Linde	Cornus mas	Kornelkirsche
Sorbus aucuparia	Eberesche		

Gemäß § 4 Abs. 3 LBO müssen bauliche Anlagen mit Feuerstätten mindestens 30 Meter von Wäldern entfernt sein. Aufgrund des notwendigen Waldabstands hat sich der bebaubare Grundstücksteil am Leubeweg im Vergleich zum ursprünglichen Bebauungsplan „Nördlich Leubeweg/Ulmer Straße“ verkleinert.

Das ursprüngliche Baufeld am Leubeweg wurde bereits im Frühjahr 2018 hergestellt. Die dabei zu viel gerodeten Bäume werden außerhalb des Plangebiets durch Bäume 2. Ordnung und Sträucher als Waldsaum hergestellt. Diese Bepflanzung schafft einen geeigneten Übergang zum bestehenden Wald und wird nicht auf den notwendigen Waldabstand gem. § 4 Abs. 3 LBO angerechnet.

### 10. Artenschutzrechtliches Gutachten

Im Rahmen des ursprünglichen Bebauungsplanverfahrens wurde bereits eine artenschutzfachliche Prüfung in Auftrag gegeben. Die Prüfung hat ergeben, dass artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL nicht verletzt werden. Aus Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG ist das Bauvorhaben genehmigungsfähig.

### III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
				-

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

#### Anmerkungen zur Finanzierung:

Da die Fläche bereits voll erschlossen ist, fallen keine zusätzlichen Erschließungskosten an. Durch die Veräußerung der Flächen an private Investoren könnten ca. 900.000 Euro an Grundstückserlösen generiert werden.

Anzurechnen auf die Kosten sind die zusätzlich anfallenden Planungskosten, der Erwerb der landwirtschaftlichen Fläche in Markbronn sowie die Kosten für die Aufforstung und deren Pflege. Die Höhe der Kosten können noch nicht benannt werden.

#### Externe Fachleute: Ingenieurbüro Wassermüller

##### Verfasser

Marleen Sönksen  
Fachbereich 3.1  
Bauamt

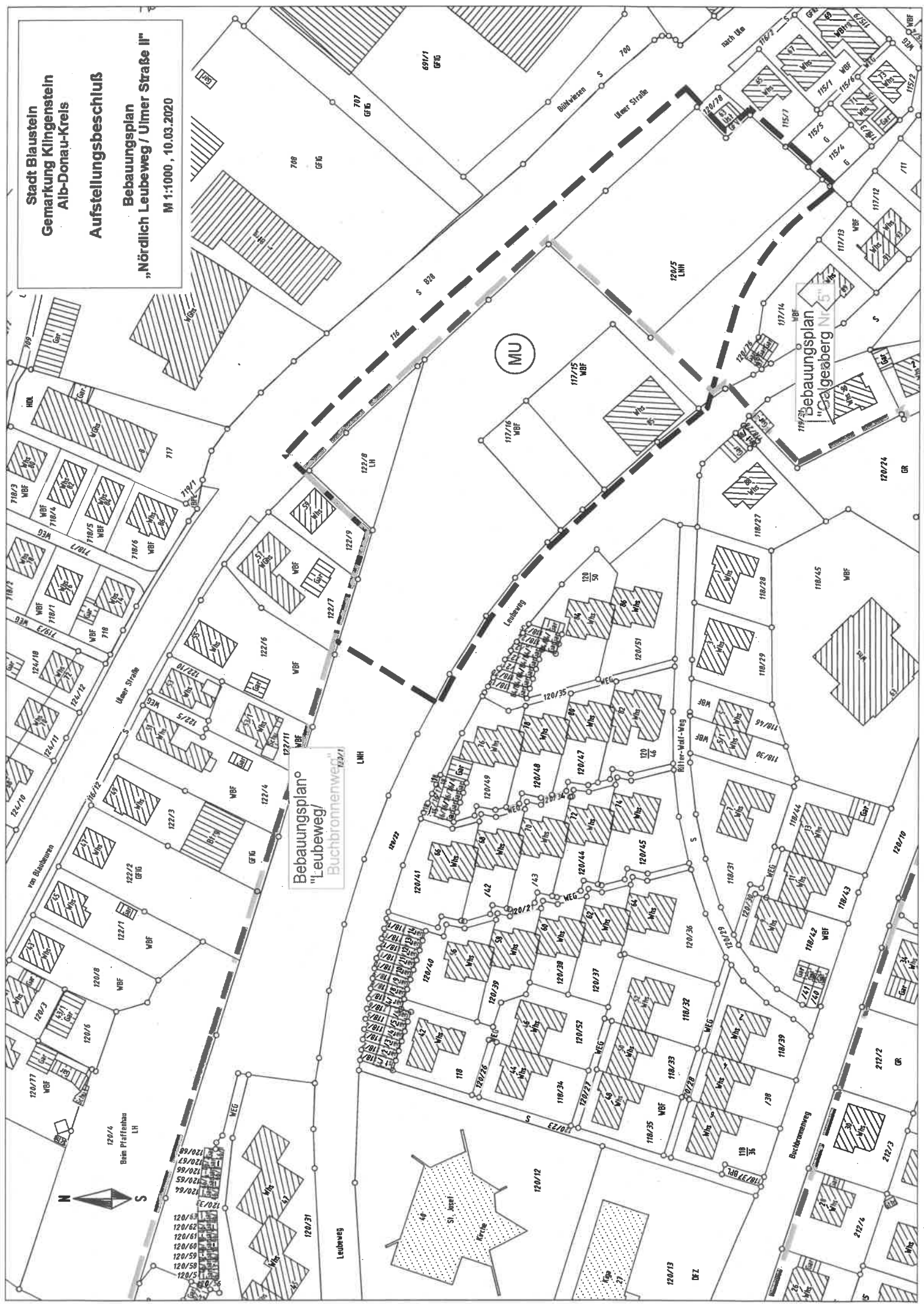
##### Beteiligte Ämter

Sandra Pianezzola  
Amtsleiterin  
Bauamt

#### Anlagen

Lageplan des Ingenieurbüros Wassermüller vom 10.03.2020  
Ausgleichsfläche, Gemarkung Markbronn (Anlage 2)

**Stadt Blaustein**  
**Gemarkung Klingenstein**  
**Alb-Donau-Kreis**  
**Aufstellungsbeschluss**  
**Bebauungsplan**  
**„Nördlich Leubeweg / Ulmer Straße II“**  
**MM 1:1000, 10.03.2020**



**Bebauungsplan**  
**„Leubeweg/  
 Buchbronnenweg“**

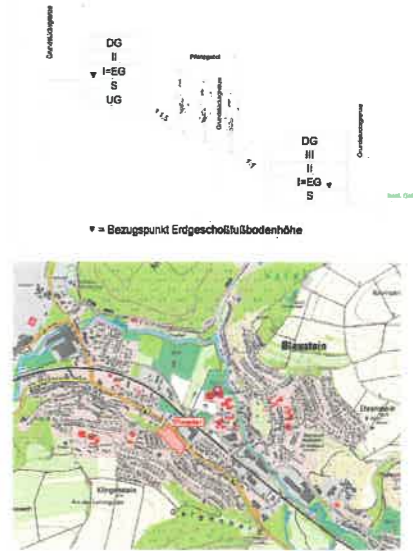
**Bebauungsplan**  
**„Salzberg Nr. 5“**



### Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß BauGB

- Art der baulichen Nutzung**
  - 1.1 **MU** Urbanes Gebiet (§ 54 BauNVO)
- Mäß der baulichen Nutzung**
  - 2.1 GH=4.5/13.0m max. Gebäudehöhe (§ 15 Abs. 2 BauNVO)
  - 2.2 0.4/0.6 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
  - 2.3 S=4/3 Stockgeschoss + Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
- Bauweise**
  - 3.1 o offene Bauweise (§ 22 BauNVO)
  - 3.2 a abweichende Bauweise
- Überbaubare Grundstücksfläche**
  - 4.1 Bauweise (§ 23 BauNVO)
  - 4.2 Baugrenze (§ 23 BauNVO)
  - 4.3 Umgrenzung für Flächen von Garagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 BauGB)
- Verkehrsflächen**
  - 5.1 Gehweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 5.2 Private Verkehrsfläche - Parkplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Grünflächen**
  - 6.1 Öffentliche Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
  - 6.2 private Grünfläche
  - 6.3 Verkehrsgrün
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
  - 7.1 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
  - 7.2 Anpflanzen von Einzelbäumen und -sträuchern
  - 7.3 Pflanzgut
- Sonstige Planzeichen**
  - 8.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplanes (§ 4 Abs.7 BauGB)
  - 8.2 Geltungsbereich rechtskräftiger Bebauungsplan
  - 8.3 geplante Grundstücksgrenze
  - 8.4 Umgrenzung von Flächen zum Schutz vor störenden Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
  - 8.5 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 8.6 Ein- und Ausfahrt (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
  - 8.7 Von der Bebauung freizuhaltende Fläche hier: Sichtfeld (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)
  - 8.8 Art der baulichen Nutzung, Zahl der Vollgeschosse, Grundflächenzahl, Gebäudehöhe, Bauweise, Deckene
- Örtliche Bauvorschriften gemäß §74 LBO**
  - 9.1 FD Flachdach
- Für die Hinweise**
  - 10.1 Höhenlinien
  - 10.2 Alle Höhenangaben im DINN12-System (NN-Höhen)
  - 10.3 Liegenschaftskataster Stand 20.06.2017



Stadt: Blaustein  
 Stadtteil: Klingenstein  
 Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

### "Nördlich Leubweg / Ulmer Straße II"

Lageplan  
 Maßstab 1 : 500

Gefertigt: 10.03.2020  
 Ausgefertigt:  
 Ingenieurbüro Wasserbauer Ullrich GmbH  
 Hohenlanger Weg 44  
 88081 Ulm  
 Bürgermeister



**Baufeld 2**

MU2/3	III
0,6	GH=13,0m
a	FD

**Baufeld 3**

MU2/3	III
0,6	GH=13,0m
a	FD

**Baufeld 1**

MU1	S+II
0,4	GH=9,5m
0	FD

**Bebauungsplan  
"Galgenberg Nr. 5"**

Alle Rechte vorbehalten  
 Invertierte, approbierte Flächen  
 sind als Bauland zu bezeichnen  
 und sind als Bauland zu bezeichnen  
 (Bauflächennutzungsplan)





