

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 22.03.2016

Vorlagen Nr. 28/2016

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Hofgut Schwenk", 1. Änderung

- Aufstellungsbeschluss
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung und Trägerbeteiligung

Beschlussantrag:

1. Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss der Bebauungsplanänderung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Bebauung im Plangebiet
2. Beschluss zur Durchführung der Planung als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB
3. Billigung des Entwurfes zur Bebauungsplanänderung mit Stand vom 04.03.2016
4. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Entwurfs zur Bebauungsplanänderung mit Stand vom 04.03.2016



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
Gemeinderat	01.03.2016	Beratung über weiteres Vorgehen
-		
-		
-		

II. Sachvortrag

I. Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich ist Bestandteil des bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplans "Hofgut Schwenk". Für die Bebauung des Plangebietes wurde ein Bauantrag gestellt. Durch eine nachträgliche Grundstücksteilung können dabei die festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung nicht eingehalten werden.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Fa. Hans Härdtle GmbH & Co. KG. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis ist zur Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB hergestellt.

II. Ziel und Zweck der Planung

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Fa. Hans Härdtle GmbH & Co. KG. Die beantragte Bebauung ist, wie dargelegt, auf der Grundlage der Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" nicht genehmigungsfähig.

Für die gesamte Bebauung des Hofgutes Schwenk liegt ein städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Nething Generalplaner GmbH vor, der als Grundlage für den bestehenden Bebauungsplan vom Gemeinderat Blaustein beschlossen wurde. Das Plangebiet der Bebauungsplanänderung ist Bestandteil dieses Entwurfes, die Dimension des Baukörpers mit vier Vollgeschossen wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes mit der angrenzenden Bebauung der Fa. Munk abgestimmt.

Das geplante Bauvorhaben sieht eine gemischte, nicht störende gewerbliche Nutzung mit einem "Boarding House" als hotelähnlicher Betrieb und ergänzenden Wohnungen vor. Im Erdgeschoss werden insgesamt 8 "Boarding Appartements", ein Empfangsbereich für die Gäste sowie Abstellräume vorgesehen. In den Obergeschossen 1 – 3 sind 14 Wohneinheiten mit einem Wohnungsschlüssel von 1-Zimmer bis 3-Zimmer geplant.

Die Erschließung erfolgt mit einer Zufahrt über die Kurt-Mühlen-Straße. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 19 Einstellplätzen bereitgestellt, die über einen Kfz-Aufzug angebunden werden. Zusätzlich werden 2 ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Die geplante Bebauung im Plangebiet wird zur Kurt-Mühlen-Straße so gestaltet, dass sie eine Schutzfunktion für die dahinterliegenden Wohngebäude einnehmen kann. Es werden entsprechende Vorkehrungen im Rahmen der Grundrissentwicklung getroffen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden können. Dies erfolgt dadurch, dass die schutzwürdigen Räume zu den lärmabgewandten Fassadenseiten orientiert werden.

Ziel der Planung ist die Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens auf der Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Entwurfes.

III. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Änderungsplanung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird nicht durchgeführt. Von einer Umweltprüfung mit einem Umweltbericht wird abgesehen, sie wurde bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans durchgeführt. Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage und weist eine Fläche von ca. 1.238 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar.

Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" als Mischgebiet am Übergang zu dem südlich der Kurt-Mühlen-Straße angrenzenden Gewerbegebiet übernommen. Geändert werden mit der Bebauungsplanänderung im Wesentlichen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, um die Genehmigungsfähigkeit des beantragten Vorhabens sicherzustellen.

IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Hofgut Schwenk", 1. Änderung beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan wird nach § 2 Abs. 1 BauGB aufgestellt.
- 2) Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren ohne die Erstellung eines Umweltberichtes und ohne Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung durchgeführt. Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.
- 3) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 2 BauGB eine öffentliche Auslegung sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.
- 4) Zur Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Begründung wurde das Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH beauftragt.

Externe Fachleute: Dipl.-Ing. Erwin Zint

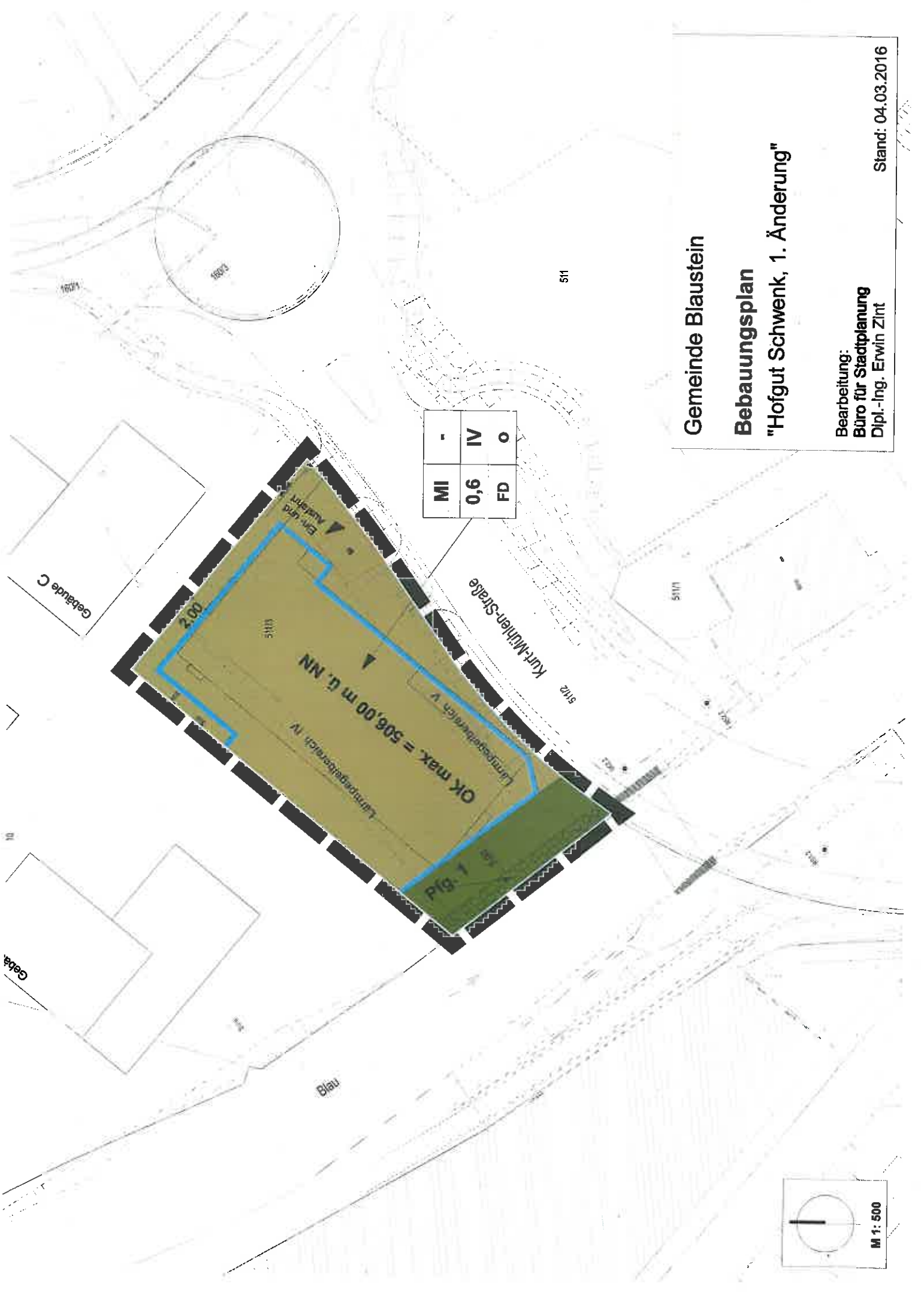
Beteiligte Ämter:

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Müller', with a stylized, cursive script.

Joachim Müller
Amtsleiter
Bauamt

Anlagen:

- Entwurf Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen
- Entwurf Örtliche Bauvorschriften
- Begründung zur Bebauungsplanänderung



MI	-
0,6	IV
FD	o

Gemeinde Blaustein

Bebauungsplan

"Hofgut Schwenk, 1. Änderung"

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Erwin Zint

Stand: 04.03.2016

Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" 1. Änderung, Stadt Blaustein

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414)
zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 358, ber. S. 416)
zuletzt geändert durch Gesetz vom 11.11.2014 (GBl. S. 501)

DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58)
zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.



Mischgebiet (§ 6 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:

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

1.1.1.2. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Schank- und Speisewirtschaften,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen sowie
- Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebietes, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

1.1.1.3. Die Ausnahmen des § 6 Abs. 3 BauNVO sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO nicht Gegenstand des Bebauungsplans.

1.2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1.

z.B. 0,6

zulässige Grundflächenzahl (GRZ) gemäß Planeinschrieb

1.2.1.1.

Die zulässige Grundflächenzahl darf für die Anlage von Garagen und Stellplätzen, Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO auf einen Wert von bis zu 0,8 überschritten werden.

1.2.2.

IV

zulässige Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs.1 BauNVO)

1.2.3.

**OK max. =
506,00 m ü.NN**

Höhe der baulichen Anlagen in Meter über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1.

o

Offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.



Baugrenze

1.4.2.

Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sowie Flächen für Stellplätze und Pflegewege sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.5.1.  Fläche für private Stellplätze

1.5.2.  Ein- u. Ausfahrt Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage

1.6. GRÜNFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.6.1.  private Grünfläche

1.7. FLÄCHEN UND MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung

Oberirdische Stellplätze sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.8. ANPFLANZEN UND ERHALT VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

1.8.1.  Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern (Pflanzgebot 1)

1.8.1.1. **Pfg. 1** Der Uferverbau aus Wasserbausteinen ist mit Weidensteckhölzern (Länge 40-60cm, Durchmesser 2-4cm) zu begrünen. Pflanzdichte 4 Steckhölzer/m². Die Steckhölzer sind von Weiden in der näheren Umgebung zu gewinnen. Die Böschungsoberkante ist mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 3 und 4 zu bepflanzen. (Pflanzdichte: 1 Baum je 12 lfm Uferlänge, 1 Strauch je 4 m² Pflanzgebotfläche).

1.8.2. Auf den privaten Grundstücken ist je 500 m² angefangener Grundstücksfläche ein Baum der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.3. Artenlisten

Artenliste 1 - Bäume
Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 16/18 cm

Acer campestre	-	Feld-Ahorn
Acer platanoides	-	Spitz-Ahorn
Alnus glutinosa	-	Schwarz-Erle
Carpinus betulus	-	Hainbuche
Fraxinus excelsior	-	Esche
Juglans regia	-	Walnuss
Prunus avium	-	Vogel-Kirsche
Quercus robur	-	Stiel-Eiche
Sorbus aria	-	Mehlbeere
Sorbus aucuparia	-	Eberesche
Tilia cordata	-	Winter-Linde
Ulmus laevis	-	Flatter-Ulme

Artenliste 2 - Stäucher
Qualität: Str, 3xv, Höhe 100-150 cm

Cornus sanguinea	-	Blut-Hartriegel
Corylus avellana	-	Hasel
Crataegus monogyna	-	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaeus	-	Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Rosa canina	-	Hunds-Rose
Rosa arvensis	-	Kriechende Rose
Sambucus nigra	-	Schwarzer Hollunder
Viburnum lantana	-	Wolliger Schneeball

Artenliste 3 - Bäume Uferböschung
Qualität: Hochstämme, 3xv, StammU 18/20 cm

Alnus glutinosa	-	Schwarzerle
Fraxinus excelsior	-	Esche
Salix alba	-	Silberweide

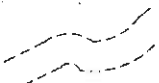
Artenliste 4 - Stäucher Uferböschung
Qualität: Str, 3xv, Höhe 100-150 cm

Euonymus europaea	-	Pfaffenhütchen
Frangula alnus	-	Faulbaum
Ligustrum vulgare	-	Liguster
Lonicera xylosteum	-	Heckenkirsche
Prunus spinosa	-	Schlehe
Prunus padus	-	Traubenkirsche
Salix cinerea	-	Grauweide
Salix triandra	-	Mandelweide
Sambucus nigra	-	Hollunder

1.9. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.9.1. Ein Freiräumen des Baufelds ist nur Zeitraum zwischen dem 01. November und 28. Februar des jeweiligen Jahres zulässig.

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.10.1.  Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche gemäß dem Schallgutachten des TÜV SÜD vom 28.02.2014 (Lärmpegelbereiche gemäß Anlage 5-1 -Maßgeblicher Außenlärmpegel EG vom 13.02.2014).

1.10.1.1. Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen:

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“ dB(A)	Raumarten		
			Bettenräume in Krankenanstalten und Santorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume ¹⁾ und ähnliches
			erf. $R_{w, res}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	2)	50	45
7	VII	> 80	2)	2)	50

1) 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.
2) Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

1.11. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

1.11.1.  Geltungsbereich

1.11.2. Nutzungsschablone

MI	-	Art der baulichen Nutzung	
0,6	IV	Grundflächenzahl (GRZ)	Zahl der Vollgeschosse
FD	o	Dachform	Bauweise siehe Planeinschrieb

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO)

2.1. BAUKÖRPER

2.1.1. Die baulichen Anlagen sind als rechteckige Baukörper zu entwickeln. An- und Vorbauten müssen sich dem Hauptbaukörper deutlich unterordnen.

2.2. DACHGESTALTUNG

2.2.1. Es sind Flachdächer (FD) zulässig.

2.2.2. Flachdächer sind extensiv (Substratstärke mind. 8 cm) zu begrünen.

2.2.3. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie müssen mind. 2,50 m vom Gebäuderand nach innen versetzt sein.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen mit Ausnahme der notwendigen Zufahrten und Zugänge sind als Vegetationsfläche unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten.
- 2.3.2. Private Fußwege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen oder in die seitlich angrenzenden Freiflächen zu entwässern.

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,20 m betragen.
- 2.4.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

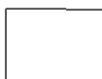
3. HINWEISE

3.1.



bestehende Bebauung

3.2.



Vorschlag Neubebauung

3.3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser von Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu versickern bzw. zu sammeln, zurückzuhalten und kann gedrosselt in die Blau eingeleitet werden. Eine Ableitung des sauberen Oberflächenwassers in die Schmutzwasserkanalisation ist nicht zulässig. Die "Arbeitshilfen für den Umgang mit Regenwasser in Siedlungsgebieten" der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA-Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich der belasteten Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention unbelasteter Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelasteten Bodenmaterialien ausgetauscht wurden.

3.4. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Fachgerechter Abtrag und Wiederverwertung des Oberbodens. Lagerung des Oberbodens in Mieten von 2 Metern, bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

3.5. ERDWÄRMESONDEN / GRUNDWASSERENTNAHME FÜR WÄRMEPUMPEN

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Grundwasserentnahmen dürfen zudem nur mit einer wasserrechtlichen Erlaubnis betrieben werden.

3.6. SCHICHTWASSER

Sofern bei der Gründung von Gebäuden Grund- oder Schichtwasser auftritt, ist nach § 43 Abs. 2 Wassergesetz eine Grundwasserhaltung beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis zu beantragen.

3.7. BODENDENKMÄLER

Im Untergrund können archäologische Kulturdenkmale vorhanden sein. Aus diesem Grund sind folgende Hinweise zu beachten:

- Die Erdbaumaßnahmen zur Baulanderschließung bedürfen der Begleitung durch die archäologische Denkmalpflege.
- Der vorgesehene Beginn von Erdarbeiten ist der Archäologischen Denkmalpflege beim Regierungspräsidium Tübingen, Referat 26- Denkmalpflege, mindestens 2 Wochen vor dem geplanten Termin schriftlich anzuzeigen.
- Sollten sich archäologische Funde oder Befunde zeigen, ist die Möglichkeit zur fachgerechten Fundbergung und Dokumentationen einzuräumen.
- Auf die Regelungen des § 20 DSchG wird verwiesen.



Stadt Blaustein

**Bebauungsplan
"Hofgut Schwenk", 1. Änderung**

Begründung zum Bebauungsplan

Städtebaulicher Teil

Stand: 04.03.2016

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Städtebaulicher Teil

1. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der rechtskräftige Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt den Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan mit der beabsichtigten Nutzung als Mischgebiet kann damit nicht unmittelbar aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Da das Vorhaben gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt wird, kann entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abgewichen werden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird mit der Planung nicht beeinträchtigt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

2. Anlass der Planung

Der Geltungsbereich ist bereits Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans Hofgut Schwenk. Durch eine nachträgliche Grundstücksteilung mit dem Zuschnitt des Plangebietes können die festgesetzten Werte zum Maß der baulichen Nutzung nicht eingehalten werden. Für die gesamte Bebauung des Hofgutes Schwenk liegt ein städtebaulicher Entwurf des Architekturbüros Nething Generalplaner GmbH vor, der als Grundlage für den Bebauungsplan vom Gemeinderat Blaustein beschlossen wurde. Auf dieser Grundlage wurden Bauantragsunterlagen erstellt, die nicht genehmigungsfähig sind.

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Fa. Hans Härdtle GmbH & Co. KG. Nach Abstimmung mit dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis ist zur Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Bauvorhabens eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Dabei werden die Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans mit Ausnahme des Maßes der baulichen Nutzung weitgehend übernommen.

Das erforderliche Bau- und Planungsrecht für die beabsichtigte Bebauung wird durch einen Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 1 BauGB hergestellt. Kernziel der Bebauungsplanänderung ist die Sicherstellung der Genehmigungsfähigkeit des geplanten Vorhabens auf der Grundlage des beschlossenen städtebaulichen Entwurfes. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wird aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" als Mischgebiet als Übergang zu dem südlich der Kurt-Mühlen-Straße angrenzenden Gewerbegebiet übernommen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in räumlicher Nähe des Zentrums von Blaustein und wird von der Kurt-Mühlen-Straße, der Blau und dem im Bau befindlichen Wohnungsbauvorhaben der Fa. Munk begrenzt.

Südöstlich der Kurt-Mühlen-Straße besteht der Produktionsstandort der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG. In dem Werk werden hauptsächlich Gurte und Gewebe hergestellt. Die Flächen des Betriebes sind bezüglich der Art der baulichen Nutzung als Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO festgesetzt.

Die Fläche des Geltungsbereiches ist vollständig ausgeräumt, ohne Nutzung und ohne Baum- bzw. Strauchbewuchs. Entlang der Blau und der Kurt-Mühlenstraße war ein größerer Baum- und Gehölzbewuchs vorhanden. Der Bewuchs wurde inzwischen vollständig entfernt.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Kernortes Ehrenstein-Klingenstein. Das Plangebiet ist gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Blaustein befindet sich etwa 200 m Entfernung, in der Hofstraße besteht eine Bushaltestelle.

Das Plangebiet umfasst das Grundstück Fl.st. Nr. 511/3 der Gemarkung Ehrenstein mit einer Größe von ca. 1.238 m².

4. Geplante städtebauliche Gestaltung des Wohngebietes

Für den gesamten Bereich des Hofgutes Schwenk wurde ein städtebaulicher Entwurf durch das Büro Nething Generalplaner GmbH erstellt. Das Plangebiet ist Bestandteil dieses Entwurfes, die Dimension des Baukörpers innerhalb des Geltungsbereiches der Bebauungsplanänderung mit vier Vollgeschossen wurde im Rahmen des städtebaulichen Entwurfes einvernehmlich mit der angrenzenden Bebauung der Fa. Munk und dem Stadtbauamt Blaustein abgestimmt.

Es soll eine gemischte, nicht störende gewerbliche Nutzung mit einem "Boarding House" als hotelähnlicher Betrieb und ergänzenden Wohnungen vorgesehen werden. Im Erdgeschoss werden insgesamt 8 "Boarding Appartements", ein Empfangsbereich für die Gäste sowie Abstellräume vorgesehen. In den Obergeschossen 1 – 3 sind weiterhin 14 Wohneinheiten mit einem Wohnungsschlüssel von 1-Zimer bis 3-Zimmer geplant.

Die Erschließung erfolgt mit einer Zufahrt über die Kurt-Mühlen-Straße. Die erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage mit 19 Einstellplätzen bereitgestellt, die über einen Kfz-Aufzug angebunden werden. Zusätzlich werden 2 ebenerdige Stellplätze vorgesehen.

Das Gebäude wird mit einem Flachdach ausgebildet und zur Kurt-Mühlen-Straße so gestaltet, dass es eine Schutzfunktion für die dahinterliegenden Gebäude einnehmen kann. Es werden entsprechende Vorkehrungen im Rahmen der Grundrissentwicklung getroffen, so dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse eingehalten werden können. Dies erfolgt dadurch, dass die schutzwürdigen Räume zu den nicht lärmbelasteten Fassadenseiten orientiert werden.

Entsprechend dem vorgesehenen Gebietscharakter als innenstadtnahes Mischgebiet wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass nicht überbaute Freiflächen gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind. Je 500 m² angefangene Grundstücksfläche ist ein Baum aus einer vorgegebenen Artenliste zu pflanzen. Entlang der Plangebietsgrenze zur Blau wird nach Beseitigung Ufermauer und der bestehenden Bepflanzung ein neues Pflanzgebot mit einem gewässerbegleitenden Gehölzsaum festgelegt. Zusätzlich werden Vorgaben zum Uferverbau mit Uferbausteinen als Ersatz für die abgängige Ufermauer festgelegt.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen und als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt. Das Mischgebiet wird zur Staffelung und Gliederung der Gebietsarten zwischen dem südlich bestehenden Gewerbegebiet und dem westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiet festgesetzt. Damit können einerseits die Anforderungen des BauGB zur Sicherung von allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse mit der Einhaltung der Immissionsrichtwerte der TA-Lärm eingehalten sowie andererseits die berechtigten Interessen zur Bestandssicherung und den entsprechenden Erweiterungsmöglichkeiten der Fa. Mühlen Sohn berücksichtigt werden. Die Entwicklung wird damit dem planerischen Vorsorgeprinzip gemäß § 50 BImSchG gerecht, dass die Planung nebeneinander auszuübender, aber unter Umweltgesichtspunkten nicht verträglicher Nutzungen, vermieden wird.

Innerhalb des Gebietes ist als bauliche Nutzung dabei ein "Boarding House" als ein hotelähnlicher Betrieb vorgesehen. Diese Nutzung ist unter die Gebietscharakteristik als Betriebe des Beherbergungsgewerbes einzustufen, die in Mischgebieten allgemein zulässig sind.

Um Störungen und nicht zumutbare Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzung zu vermeiden, sind im Mischgebiet Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen sowie Vergnügungsstätten im Sinne von § 4a Abs. 3 Nr. 2 nicht zulässig. Zusätzlich ist die Ausnahme gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans und damit nicht zulässig. Die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebiets bleibt auch mit den Einschränkungen gewahrt.

Bei der Planung sind die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB zu beachten. Durch die angrenzenden Verkehrswege sowie das Gewerbegebiet mit den Werksanlagen der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG wirken Immissionen auf die geplante Bebauung ein.

Zur Untersuchung der Schalleinwirkungen auf das Plangebiet wurde von der Fa. TÜV Süd das Gutachten "Schallimmissionsprognose im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans Hofgut Schwenk im Ortsteil Ehrenstein in der Gemeinde Blaustein" mit Stand vom 28.02.2014 erstellt. Die Berechnungen zu den gewerblichen Emissionen aus dem Betrieb Mühlen Sohn sind dabei obsolet, die ermittelten Werte zum Verkehrslärm sind jedoch weiterhin aktuell.

Zur Ermittlung der gewerblichen Emissionen wurde die "schalltechnische Untersuchung zum Neubau der Produktions- und Lagerhalle (Bauabschnitt VI) auf dem Betriebsgelände der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG in der Gemeinde Blaustein" mit Stand vom 14.07.2014, durch die Fa. Andreas Kottermair, Beratender Ingenieur, bearbeitet. Auf dieser Grundlage hat der TÜV Süd eine ergänzende Aussage vom 26.08.2014 für den Geltungsbereich "Hofgut Schwenk" erstellt. Die entsprechenden Ergebnisse wurden in die Planung zum bestehenden Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" eingearbeitet. Da die Art der baulichen Nutzung aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen wird, sind keine weiteren schalltechnischen Untersuchungen erforderlich.

Ziel der Entwicklung des Plangebiets ist es, mit den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung eine nachfrageorientierte sowie eine der innerörtlichen Lage angemessene Bebauung zu ermöglichen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die zulässige Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird auf den Wert von 0,6 festgesetzt. In den Festsetzungen wird bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Garagen (hier v.a. Tiefgaragen) und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO im Sinne von § 19 Abs. 4 bis zu einem Wert von 0,8 überschritten werden darf. Die festgelegte Obergrenze der Grundflächenzahl für Mischgebiete wird damit gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten.

Die Höhenentwicklung des Gebäudes wird über die maximal zulässige Höhe OK (Gebäudeoberkante) als absolutes Maß in Metern über Normalnull (m ü. NN) sowie über die zulässige Anzahl der Vollgeschosse definiert.

Die zulässige Gebäudehöhe wird entsprechend dem geplanten Vorhaben mit einem Spielraum als Reserve im Rahmen der Ausführungsplanung auf 506,0 m ü. NN festgesetzt. Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird dabei auf vier (4) begrenzt. Die Bebauung reagiert damit städtebaulich auf die nördlich angrenzenden, geplanten Gebäude des Vorhabens der Fa. Munk mit bis zu fünf (5) Vollgeschossen). Die relativen Gebäudehöhen in Bezug zum Höhenniveau der angrenzenden Kurt-Mühlen-Straße betragen mit den getroffenen Festsetzungen ca. 13,0 m.

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und der vorgesehenen Bebauung mit 4 Vollgeschossen kann die Obergrenze der Geschossflächenzahl von 1,2 gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO nicht eingehalten werden. Mit dem geplanten Vorhaben ergibt sich für die Geschossflächenzahl ein Wert von 1,8.

Die für die Überschreitung erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere aus der Lage des Gebiets im innenstadtnahen Bereich von Blaustein abgeleitet. Die Überschreitung resultiert aus der städtebaulichen Absicht, entsprechend der innenstadtnahen Lage eine angemessene Dichte und Baumasse zu ermöglichen. Die Bebauung soll aus städtebaulichen Gründen in Anlehnung an die Gebäudehöhe der angrenzend geplanten Baumasse des Vorhabens

der Fa. Munk aus dem bestehenden Bebauungsplan "Hofgut Schwenk" entsprechend dem vom Gemeinderat beschlossenen städtebaulichen Entwurf gestaltet werden.

Weiterhin wird die Zielsetzung verfolgt, die Baugebietsflächen durch den Bau einer Tiefgarage weitgehend frei von parkenden Fahrzeugen zu halten und damit verbunden für die Gäste und Bewohner in einem angemessenen Umfang verkehrsfreie Freiflächen im Umfeld der Gebäude bereitzustellen. Die Bebauung des Plangebietes wird entsprechend dem abgestimmten städtebaulichen Gesamtkonzept für das gesamte Gebiet des Hofguts Schwenk realisiert. Bei Zusammenstellung der Geschossflächen für das gesamte Gebiet des bestehenden Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" wird die Geschossflächenzahl von 1,2 eingehalten und sogar unterschritten.

Die Überschreitung der Obergrenzen nach § 17 Abs. 1 BauNVO kann durch Maßnahmen der Ufergestaltung der Blau sowie durch ergänzende Begrünungsmaßnahmen im Plangebiet ausgeglichen werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen der Geschossflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass sich die Bebauung des Plangebietes einerseits in die vorhandene Struktur und Gestaltung der angrenzenden, geplanten Vorhaben innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans „Hofgut Schwenk“ einfügt und andererseits eine ausreichend dichte und zeitgemäße Bebauung entsprechend der exponierten Lage des Plangebietes im Kernort von Blaustein ermöglicht wird.

5.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgelegt. Die Größe des Baufensters ist so dimensioniert, dass das geplante Vorhaben mit einer ausreichenden Flexibilität im Rahmen der weiteren Ausführung ermöglicht wird. Die Errichtung des Gebäudes ist nur innerhalb dieser überbaubaren Flächen zulässig. Ergänzend wird festgelegt, dass die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen sowie Stellplätze und Pflegewege auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind.

Die Bauweise wird als offene Bauweise gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO entsprechend dem architektonischen Entwurf festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Gebietes wird von der Kurt-Mühlen-Straße ermöglicht mit einer direkten Zufahrt zur geplanten Tiefgarage. Die Parkierung mit den notwendigen Stellplätzen wird in einer Tiefgarage mit einer Erschließung über einen Kfz-Aufzug mit 19 Einstellplätzen vorgesehen. Zusätzlich werden zwei ebenerdige Stellplätze bereitgestellt.

Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über die zu verlegende Bushaltestelle an der Hofstraße. Die Bushaltestelle wird als Buskap ausgebildet.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen für das Plangebiet getroffen:

- Festsetzung eines Pflanzgebotes mit der Vorgabe, dass je angefangene 500 m² Mischgebietsfläche ein Baum der Artenliste zu pflanzen ist.
- Festsetzung, dass nicht überbaute Flächen gärtnerisch zu gestalten und mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind.
- Nach Beseitigung der Ufergehölze entlang der Blau Festsetzung eines Pflanzgebotes für die Entwicklung eines gewässerbegleitenden Gehölzsaumes. Zusätzlich werden Vorgaben zum Uferverbau mit Uferbausteinen als Ersatz für die abgängige Ufermauer im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages festgelegt.
- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen mit standortheimischen Bäumen und Sträuchern.

5.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung, Umweltbericht

Das Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB ohne Umweltprüfung durchgeführt, da bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" eine entsprechende Prüfung mit Umweltbericht erstellt wurde. Auf eine Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Bebauungsplanverfahren wird gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB entsprechend verzichtet.

5.7 Artenschutzprüfung, FFH - Vorprüfung

Hinsichtlich der artenschutzrechtlichen Vorgaben von § 44 BNatSchG wurde bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, der erforderliche Fachbeitrag zur artenschutzrechtlichen Prüfung bezüglich der Verbotstatbestände erarbeitet.

Die westlich des Plangebietes verlaufende Blau ist Teil des FFH-Gebietes "Blau und Kleine Lauter" (Gebietsnummer 7524-341). Die Gebietskulisse reicht geringfügig in den Geltungsbereich des Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" hinein. Die erforderliche FFH – Vorprüfung wurde mit Datum vom 16.02.2015 im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans vom Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler, durchgeführt.

5.8 Immissionsschutz

Bei der Planung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Immissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Östlich des Plangebietes verläuft die Kurt-Mühlen-Straße als Hauptverkehrsstraße. Östlich der Straße besteht der Werksstandort der Fa. Mühlen Sohn GmbH & Co. KG, deren Grundstücksflächen als Gewerbegebiet festgesetzt sind. Durch die Verkehrswege und den gewerblichen Betriebsstandort wirken Immissionen auf die geplante Nutzung ein.

Die erforderlichen schalltechnischen Untersuchungen wurden bereits im Rahmen des bestehenden Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" mit den entsprechenden Vorgaben für die Festsetzungen zum Immissionsschutz erstellt. Diese Festsetzungen werden vollständig aus dem bestehenden Bebauungsplan übernommen. Darüber hinausgehenden Festlegungen sind nicht erforderlich.

5.9 Infrastrukturversorgung

Die Wasserversorgung und die Schmutzwasserentsorgung werden über eine Erweiterung der bestehenden Hauptleitungen gesichert. Sämtlich anfallende Schmutzwässer werden dabei über das bestehende Entwässerungssystem der Kläranlage zugeführt.

Die Stromversorgung wird ebenfalls über eine Erweiterung der bestehenden Versorgungsleitungen aus gesichert.

5.10 Entsorgung Niederschlagswasser

Anfallende, gering verschmutzte Niederschlagswässer von Dachflächen und privaten Verkehrsflächen sind je nach Beschaffenheit des Bodenaufbaus zu versickern oder zurückzuhalten und können der Blau zugeleitet werden. Damit wird eine Überlastung der bestehenden Abwasserleitungen vermieden und ein Beitrag zur Grundwasserneubildung geleistet.

5.11 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Baugebiets als aufgelockertes und durchgrüntes Mischgebiet werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach § 74 der Landesbauordnung (LBO) als eigenständige Satzung mit örtlichen Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Ausbildung der Baukörper, Dachgestaltung, Freiflächengestaltung und Einfriedungen festgesetzt.

6.0 Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.238 m ² (100,0 %)
davon: Mischgebiet MI	ca. 1.098 m ² (88,7 %)
Private Grünfläche (Pflanzgebot / Uferverbauung	ca. 140 m ² : (11,3 %)

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Blaustein entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für Bearbeitung der Bebauungsplanänderung und die erforderlichen Erschließungsmaßnahmen werden vom Grundstückseigentümer getragen.