

Vorlage Bauamt

35 /2021

öffentlich  nicht-öffentlich

## Beratungsgegenstand

Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein

- Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

## Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen innenstadttypischen Nutzungen folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt.
- 2) Der Vorentwurf zum Bebauungsplan des Büros Zint & Häußler, Neu-Ulm in der Fassung vom 22.06.2021 wird gebilligt.
- 3) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	04.05.2021	nö	Rechtsstreit Eigentümer des Grundstücks 696/6 ./. Stadt Blaustein – Aktueller Verfahrensstand Einbringen der offenen Punkte in die nächste GR Sitzung	Zustimmendes Meinungsbild
Gemeinderat	25.05.2021	nö	Die Stadtverwaltung wird beauftragt, den Abschluss einer Vereinbarung zur Beilegung aller Rechtsstreitigkeiten mit dem Eigentümer des Grundstücks 696/6 vorzubereiten	Zustimmung

## II. Sachvortrag

### 1. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Blausteiner Innenstadtkerns mit Bahnhof, Busbahnhof sowie unmittelbar nördlich angrenzendem zentralen Versorgungsbereich der Stadt mit Rathaus, Marktplatz, St. Martin Kirche, sowie zahlreichen kleinen Geschäften, welche sich im unmittelbaren Umfeld befinden.

Für das Stadtzentrum von Blaustein wurde bereits in den Jahren 2014-2016 ein städtebaulicher Rahmenplan „Stadtentwicklung Planen, STEP 2030, Blaustein“ entwickelt. Insbesondere der fehlende Charakter eines Ortsmittelpunktes und die mangelnde Aufenthaltsqualität der unmittelbaren Rathausumgebung weckten den Wunsch der städtebaulichen Neuordnung und Neugestaltung des Stadtzentrums.

Im Rahmen einer 2018 ausgelobten Mehrfachbeauftragung, sah der Siegerentwurf eine Neuordnung des Marktplatzes mit Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie der Unterbringung des ruhenden motorisierten Individualverkehrs in einer Tiefgarage vor.

Das neue städtebauliche Planungskonzept mit zentralem Marktplatz sowie dem Abriss des ehemaligen großflächigen Lebensmittelmarktes und der dadurch hinfälligen Erweiterungs- und Parkierungsfläche im Bereich der Ehrensteiner Straße macht eine Verlegung der Erschließungsstraße nach Süden überflüssig.

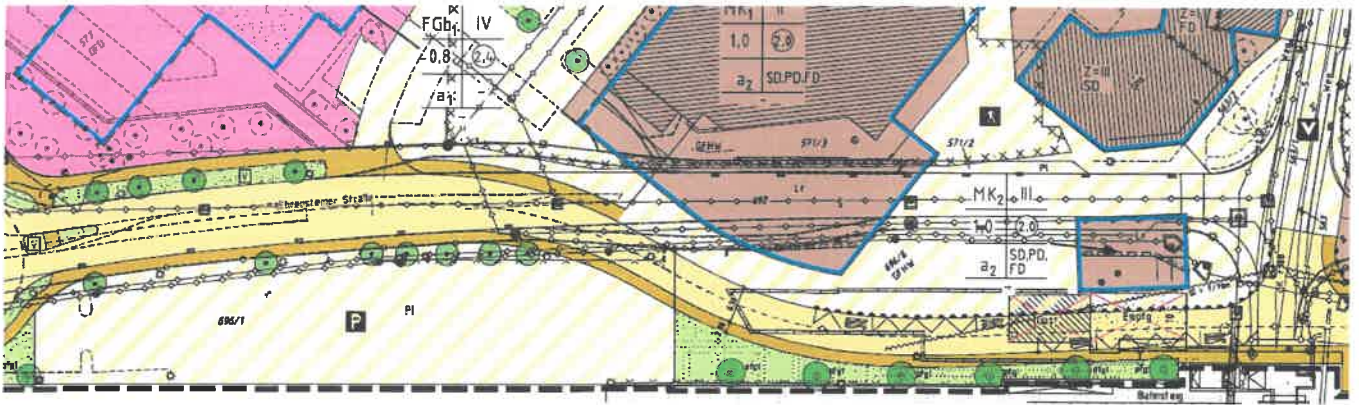
Im Zuge der Neuordnung der unmittelbaren Rathausumgebung wird eine städtebauliche Neuordnung der Blausteiner Bahnhofsumgebung mit einer durchmischten Nutzung angestrebt.

Hierzu ist innerhalb des Plangebietes, im Bereich der stark untergenutzten privaten Stellplatzfläche zwischen Bahnhofsgebäude und dem 2020 realisierten Busbahnhof eine ergänzende Wohn- und Gewerbenutzung sowie die Neuordnung des unmittelbaren Umfelds vorgesehen.

Darüber hinaus ist im nordwestlich angrenzenden Teil die planungsrechtliche Sicherung des Busbahnhofs mit öffentlichen Parkierungsflächen und der Ehrensteiner Straße geplant.

Mit dem Vorhaben kann der im Stadtgebiet Blaustein bestehende Bedarf und der Nachfrage nach Wohnraum und Dienstleistungsflächen nachgekommen werden und die städtebaulich unzureichende Gestaltung im unmittelbaren Stadtzentrum von Blaustein behoben und eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches erreicht werden.

Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bbauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 und ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen mit parallel zur Bahntrasse verlaufender öffentlicher Verkehrsfläche nicht genehmigungsfähig.



## Ausschnitt rechtskräftiger Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“

Mit dem Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für eine städtebauliche Neuordnung des Bahnhofsareals sichergestellt werden.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Es wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Bereich der Bahnlinie eine von Südosten nach Nordwesten verlaufende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Bahnanlagen sowie nördlich angrenzend eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Im Zusammenhang mit der Verfahrensdurchführung als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarschaftsverbandes Ulm als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

## 2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Blaustein und umfasst die Flächen des Bahnhofsgeländes sowie des westlich angrenzenden Busbahnhofs und der öffentlichen Parkplätze.

Im direkten nördlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich der zentrale Versorgungsbereich der Stadt mit Rathaus, Marktplatz, St. Martin Kirche, sowie zahlreiche kleine Geschäfte. Im weiter östlich angrenzenden Umfeld befinden sich die großflächigen Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Arztpraxen.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bahntrasse Blaubeuren – Ulm, im Norden durch die Ehrensteiner Straße, im Westen durch einen Kreisverkehr und im Osten durch die Hummelstraße begrenzt.

Das Vorhabengebiet weist im Südosten mit dem zweigeschossigen Bahnhofgebäude und der angrenzenden Gaststätte "Holzkiste" zwei zusammenhängende bauliche Anlagen auf.

Die Fläche zwischen den baulichen Anlagen des Bahnhofsgeländes und des Busbahnhofs wird seit mehreren Jahren durch einen Imbiss und als private Stellplatzfläche genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 24, 563, 563/1, 692, 696/1, 696/6 Gemarkung Ehrenstein mit einer Gesamtgröße von 7.641 m<sup>2</sup>.

## 3. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes

Innerhalb der mit privaten Stellplätzen und einem Imbiss untergenutzten Fläche zwischen Bahnhofsgelände und dem 2016 / 2017 realisierten zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) ist eine

Neuordnung des Bahnhofareals sowie des unmittelbaren Umfelds mit ergänzender Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Darüber hinaus ist im nordwestlich angrenzenden Teil die planungsrechtliche Sicherung des zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) mit öffentlichen Parkierungsflächen und der Ehrensteiner Straße geplant.

Eine konkrete Vorhabenplanung zur Umgestaltung des Bahnhofsareals existiert derzeit noch nicht. Auf Grundlage der künftigen städtebaulichen Entwicklung der nördlich angrenzenden Stadtmitte sowie der besonderen Lage des Plangebietes im Zentrum von Blaustein ist eine durchmischte Nutzung und eine Festsetzung als urbanes Gebiet vorgesehen. Dabei wird für das gesamte Bahnhofsareal ein großes, zusammenhängendes Baufenster festgesetzt, das bezüglich der zulässigen Höhe in 3 Bereiche aufgeteilt wird. Im Bereich der untergenutzten privaten Parkierungsfläche sowie des bestehenden Schnellimbisses ist eine ergänzende Bebauung mit bis 4 Vollgeschoßen und einer Höhe von 14,30 m als Pendant zur neuen Bebauung entlang der Ehrensteiner Straße vorgesehen.

Zur Gewährleistung einer Nutzungsdurchmischung sowie einer Belebung der Stadtmitte ist im Erdgeschoßbereich zur Ehrensteiner Straße orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie sowie sonstigen Dienstleistungen im Erdgeschoß und Wohnnutzungen in den Obergeschoßen.

Südwestlich angrenzend im Bereich des bestehenden Bahnhofsgebäudes ist eine Abstufung auf 2 Vollgeschoße und einer max. zulässigen Höhe von 9 m sowie abschließend zur Hummelstraße von 4,5 m festgesetzt.

Dadurch wird im Bereich der derzeit bestehenden Eisdiele eine Erweiterung in Form eines Pavillons etc. ermöglicht.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Ehrensteiner- sowie die Hummelstraße. Die Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Stellplätze/ Tiefgarage in nordwestlichen Teilbereich nachzuweisen.

Die Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Busbahnhofs werden entsprechend des Bestands planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

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

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Es wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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 werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt ca. 7.641 m<sup>2</sup> auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben bleibt unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

### 5. Artenschutzgutachten

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erarbeitet. Im Zuge einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung sowie erster Begehungen ist das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen nicht auszuschließen. Dies wird im Zuge weiterer Begehungen geprüft und ggfs. werden erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt.

### 6. Hochwassersituation

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in denen ein Hochwasser statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100) und das Plangebiet vollständig überflutet. Der Hochwasserschutz für die Innenstadt der Stadt Blaustein befindet sich derzeit in Planung und wird auf ein HQ 100 ausgelegt. Nach Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen ist das Plangebiet von keinem HQ 100 mehr betroffen und stellt kein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG mehr dar.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kann erst nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen.

Gemäß § 78b Abs.1 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz sind Maßnahmen durch Festsetzungen im B-Plan zu treffen, um erhebliche Sachschäden zu verhindern. Die Bauweise muss also ausgerichtet auf das HQ-extrem hochwasserangepasst sein. Das HQ extrem liegt derzeit bei 491,9 M ü. NN.

Die zukünftige Höhenlage des HQ extrem nach Ausführung des Hochwasserschutzes ist noch nicht exakt bekannt. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft und der Bebauungsplan um eine Festsetzung einer EFH Höhe auf den HQ extrem Wert ergänzt.

## III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	Ansatz Finanz- planung 2021 des Haushalts 2020 (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushaltsan- satz 200.000	133.763	26.752 (Beauftragung Zint & Häußler)	keine -

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

### Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro für Stadtplanung, Zint & Häußler GmbH für ein Honorar von 22.552€ Brutto beauftragt. Im Honorar sind die Kosten für den informellen Umweltbericht und den Fachbeitrag Artenschutz bereits enthalten. Desweiteren muss wegen den von der Ehrensteiner Straße und der Bahnlinie ausgehenden Schallemissionen noch ein Schallschutzgutachten für ca. 4.200€ Brutto beauftragt werden.

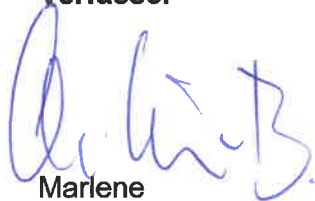
## IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.  
 Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgenden Grund nicht durchgeführt:

### Externe Fachleute:

Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm

#### Verfasser



Marlene  
Dietl-Berchtold  
Fachbereich 3.1  
Bauamt

#### Beteiligte Ämter



Marleen Sönksen  
Stellvertretende  
Amtsleiterin  
Bauamt



Jürgen Oettinger  
Amtsleiter  
Finanzverwaltung

## Anlagen

1. Vorentwurf Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Stand 22.06.2021, Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm
2. Vorentwurf Örtliche Bauvorschriften, Stand 22.06.2021, Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm
3. Vorentwurf Begründung zum Bebauungsplan, Stand 22.06.2021, Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm
4. Nachhaltigkeitscheck vom 22.6.2021

## Bebauungsplan

### "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung"

#### V O R E N T W U R F

Maßstab 1 : 500  
Stand: 22.06.2021

Planfertiger:  
Büro für Stadtplanung,  
Zint & Häußler GmbH

#### VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat in der Sitzung vom ..... die Aufstellung des Bebauungsplanes "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung" beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... hat in der Zeit vom ..... bis ..... stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom ..... wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom ..... bis ..... öffentlich ausgelegt
- 6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom ..... den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom ..... als Satzung beschlossen.

Blaustein, den .....

.....  
Bürgermeister



#### 8 Ausgefertigt

Blaustein, den .....

.....  
Bürgermeister



- 9 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 .....

.....  
Bürgermeister





MU	0	-
	0,8	

**Stadt Blaustein**  
**"Bahnhofsereich Ehrenstein,**  
**4. Änderung"**

Bebauungsplan - Vorentwurf

Stand: 22.06.2021  
 Maßstab 1:1.000

Bearbeitung:  
 Büro für Stadtplanung  
 Zint & Häußler GmbH  
 Schützenstraße 32  
 89231 Neu-Ulm



# Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 08.08.2020 (BGBl. I S. 1728)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

## 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. **MU** urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

#### 1.1.1.1. Zulässig sind:

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

1.1.1.2. Im Erdgeschoßbereich ist zur Ehrensteiner Straße orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung vorzusehen.

#### 1.1.1.3. Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Vergnügungsstätten
- Tankstellen
- großflächige Einzelhandelsbetriebe

### 1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

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

1.2.1. **z.B. 0,8** max. zulässige Grundflächenzahl

1.2.1.1. Für die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen, Nebenanlagen, Zugängen, Rampen und Plätzen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 zulässig.

1.2.2. **z.B. IV** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß gemäß des Eintrags in der Planzeichnung

1.2.3. **z.B. OK = 14,30 m** relative Höhe der baulichen Anlagen als Höchstgrenze in Metern gemäß des Eintrags in der Planzeichnung (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.3.1. Die Gebäudeoberkante (OK) wird als relatives Maß zum Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt ist die Höhe der unmittelbar zugeordneten öffentlichen Straßenverkehrsfläche, gemessen in der Mitte der zur Straßenverkehrsfläche zugewandten Hauswand des Gebäudes.

### 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

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

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung  
öffentliche Stellplätze

1.5.3.  Verkehrsgrün

**1.6. FLÄCHE FÜR STELLPLÄTZE UND TIEFGARAGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

1.6.1.  Flächen für Stellplätze/ Tiefgarage

**1.7. HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

1.7.1.  unterirdische Abwasserkanäle, Wasser-, Gasleitungen

**1.8. GRÜNFLÄCHEN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

1.8.1.  Öffentliche Grünflächen

1.8.1.1. Die öffentlichen Grünflächen sind als Vegetationsfläche anzulegen und zu erhalten.

**1.9. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.9.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:  
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.9.2. Begrünung von Dächern:  
Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude, Garagen sowie Carports sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Plätze intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Im Bereich von Baum- und Strauchbepflanzungen ist das Substrat auf 80 cm zu erhöhen.

1.9.3.  Erhalt von Bäumen

1.9.3.1. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume sind dauerhaft zu erhalten, pflegen und bei Abgang gemäß Artenliste 1 bzw. 3 zu ersetzen.

**1.10. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN UND BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a und b BauGB)

1.10.1.  Anpflanzen von Bäumen

- 1.10.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 3 zu pflanzen, pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- 1.10.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.
- 1.10.1.3. Im Bereich ebenerdiger Stellplätze ist je 8 Stellplätze ein standortgerechter Baum der Artenliste 3 zu pflanzen, pflegen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

**1.11. ARTENLISTEN**

**Artenliste 1 - Großbäume**

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Acer platanoides	- Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	- Bergahorn
Fagus sylvatica	- Rotbuche
Ulmus glabra	- Bergulme
Salix alba	- Silberweide
Tilia cordata	- Winterlinde
Tilia platyphyllos	- Sommerlinde

**Artenliste 2 - Mittel- und Kleinbäume 7 - 20m**

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 12-14 cm.

Acer campestre	- Feldahorn
Alnus glutinosa	- Schwarzerle
Carpinus betulus	- Hainbuche
Betula pendula	- Hängebirke
Malus sylvestris	- Holzapfel
Populus tremula	- Zitterpappel, Espe
Prunus avium	- Vogelkirsche
Prunus padus	- Traubenkirsche
Pyrus pyraister	- Wildbirne
Sorbus aucuparia	- Eberesche

**Artenliste 3 - Bäume Straßenraum**

Mindestpflanzgröße: Hochstamm, StU 18-20 cm, 3xv.

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant'	- Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida'	- Kaiserlinde

Mittlere Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk'	- Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', 'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'	- Spitzahorn in Sorten
Alnus x spaethii	- Purpurerle
Carpinus betulus 'Fastigiata'	- Pyramiden Hainbuche
Corylus colurna	- Baumhasel
Gleditsia triacanthos	- Dornlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'	
Pyrus calleryana 'Chanticleer'	- Stadtbirne
Robinia pseudoacacia	- Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'	
Sorbus intermedia 'Brouwers'	- Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire'	- Amerikanische Stadtlinde

**Artenliste 4 - Obstbäume**

Pflanzgröße: Hochstamm, StU 10-12 cm.

regionale Obstbaumsorten

**Artenliste 5 - Sträucher**

Pflanzqualität: Höhe 100-150 cm, 2xv.

Cornus sanguinea	- Gemeiner Hartriegel
Cornus mas	- Kornelkirsche
Corylus avellana	- Haselnuss
Euonymus europaeus	- Pfaffenhütchen
Ligustrum vulgare	- Liguster
Lonicera xylosteum	- Heckenkirsche
Prunus spinosa	- Schlehe
Rhamnus frangula	- Faulbaum
Rhamnus cathartica	- Kreuzdorn
Rosa canina	- Hundsrose
Salix caprea	- Saalweide
Sambucus nigra	- Schwarzer Holunder
Viburnum lantana	- Wolliger Schneeball
Viburnum opulus	- Gemeiner Schneeball

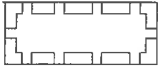


**1.12. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN**

- 1.12.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Baufeldfreimachung:

Freiräumen des Baufeldes (Rodung von Gehölzen, Abräumen des Oberbodens) zwischen Anfang Oktober und Ende Februar. Bei einer Freiräumung des Baufeldes außerhalb des oben genannten Zeitraums sind die Fläche durch einen Fachkundigen auf Brutvögel zu überprüfen. Ggfs. ist der Beginn der Baufeldfreimachung zu verschieben oder sind Teile des Grundstücks später freizuräumen.

### 1.13. SONSTIGE FESTSETZUNGEN DURCH PLANZEICHEN

- 1.13.1.  Leitungsrecht zugunsten der Versorgungsunternehmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 6 BauGB)
- 1.13.2.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- 1.13.3.  Abgrenzung unterschiedlicher Festsetzungen

### 1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

<b>MU</b>	<b>O</b>
<b>0,8</b>	<b>-</b>

Art der baul. Nutzung	Bauweise
Grundflächenzahl (GRZ)	-

Füllschema der Nutzungsschablone

## 2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO - BW)

### 2.1. BAUKÖRPER

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

### 2.2. DACHGESTALTUNG

- 2.2.1. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie sind bei geneigten Dächern in der gleichen Neigung wie die Dachflächen auszubilden. Bei Flachdächern müssen diese mindestens 1,5m von der äußeren Dachkante nach innen versetzt sein oder mit der OK Attika abschließen.
- 2.2.2. Dachaufbauten in Form von Schleppegauben, Satteldachgauben sind zulässig. Unterschiedliche Formen von Dachgauben dürfen nicht gleichzeitig auf einem Gebäude errichtet werden. Die Dachaufbauten einschließlich Dachfenster müssen einen Mindetsabstand von 1,0 m zur Außenkante der Giebelmauer aufweisen.

### 2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gemäß § 9 Abs. 1 der Landesbauordnung Baden-Württemberg als Grünflächen anzulegen, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden.
- 2.3.2. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenliste 1 und 2 sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3.3. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

### 2.4. WERBEANLAGEN

- 2.4.1. Unselbstständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m<sup>2</sup> pro Gewerbeeinheit und nur an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.4.2. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone, als auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben angebracht werden und nur an der Ehrensteiner Straße sowie der Hummelstraße zugewandten Fassadenfläche. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.4.3. Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und der Proportionen der Architektur unterzuordnen.
- 2.4.4. Es ist pro Gebäude ein Gesamtwerbekonzept zu erstellen und mit der Stadt im Genehmigungsverfahren abzustimmen.
- 2.4.5. Selbstständige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

## 2.5. STELLPLÄTZE

- 2.5.1. Pro Wohneinheit sind 1,5 Stellplätze auf den Baugrundstücken nachzuweisen. Der Stauraum vor der Garage darf nicht angerechnet werden. Bei gewerblichen Bauflächen ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der LBO nachzuweisen.

## 2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

- 2.6.1. Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen nach § 74 LBO zuwiderhandelt. Bei Zuwiderhandlung wird auf § 74 LBO verwiesen.

# 3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

## 3.1. HOCHWASSER/ ÜBERSCHWEMMUNGSGEBIET

- 3.1.1. Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in denen ein Hochwasser statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100) und das Plangebiet vollständig überflutet. Der Hochwasserschutz der Stadt Blaustein befindet sich derzeit in Planung und wird auf ein HQ 100 ausgelegt. Nach Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen ist das Plangebiet von keinem HQ 100 mehr betroffen und stellt kein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG mehr dar.

# 4. HINWEISE

4.1.



bestehende Bebauung

4.2.



Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3.



Baumbestand außerhalb des Geltungsbereichs

## 4.4. NIEDERSCHLAGSWASSER

Das Niederschlagswasser aus 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 gedrosselt in den nächstgelgenen Vorfluter einzuleiten.

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 sind der der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung sollte auf Dach-, und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei verzichtet werden.

## 4.5. 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.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

#### **4.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE**

Sollten im Zuge von Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder die Gemeinde 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. Darüber hinaus wird auf die Einhaltung der Bestimmungen der §§ 20 und 27 DSchG verwiesen.

#### **4.7. ATTLASTEN**

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis sofort zu benachrichtigen.

## Kommunaler Nachhaltigkeitscheck für B-Plan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4.Änderung"

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
<b>Klimaschutz</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Klimaschutz und die Senkung der Treibhausgas-Emissionen aus?			●	Weitere Bebauung verursacht während des Baus und während der weiteren Nutzung THG-Emissionen
<b>Energie</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit Energie und den Ausbau regenerativer Energien aus?		●		
<b>Flächeninanspruchnahme</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den nachhaltigen Umgang mit Flächen im Innen- und Außenbereich aus?		●		Fläche wird bereits genutzt
<b>natürliche Ressourcen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den sorgsamen Umgang mit natürlichen Ressourcen und Rohstoffen aus?		●		Fläche anthropogen geprägt
<b>Biologische Vielfalt</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Erhalt oder Förderung der Vielfalt an Pflanzen, Tieren und deren Lebensräumen aus?		●		Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke ist durch die zwischengelagerten urban geprägten Flächen nicht zu erwarten.
<b>Anpassung an den Klimawandel</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Anpassung an die Folgen des Klimawandels aus?	○			Regenrückhaltung durch extensive Begrünung der Flachdächer, wasser-durchlässige Belege Wege/Stellplätze

### Wirtschaft, Arbeit und Mobilität

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Wirtschaftsstandort</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Stärkung des Wirtschaftsstandorts aus?	○			Nachfrage nach Dienstleistungsflächen wird erfüllt.
<b>Arbeitsplatzangebot</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Arbeitsplatzangebot aus?	○			Im Erdgeschoss wird gewerbliche Nutzung zwingend vorgeschrieben.
<b>Nahversorgung und zentrale Dienstleistungen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Nahversorgung der Bevölkerung aus?	○			Im Erdgeschoss wird gewerbliche Nutzung zwingend vorgeschrieben.
<b>lokale und regionale Wertschöpfung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf örtliche Betriebe und den Absatz von Produkten und Dienstleistungen in der Region aus?	○			Nachfrage nach Dienstleistungsflächen wird erfüllt.
<b>Fiskalische Nachhaltigkeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den kommunalen Haushalt aus?		●		
<b>Mobilität</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf eine umweltverträgliche Mobilität aus?	○			Arbeitsplätze in Wohnnähe

### Soziales und Gesellschaft

Handlungsfeld	Leitfrage	fördernd	Kein Effekt	hemmend	Kurzbegründung/Anmerkungen
<b>Gesundheit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Gesundheit und Gesundheitsvorsorge der Menschen aus?		●		
<b>Sicherheit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Sicherheit im öffentlichen Raum aus?		●		
<b>Kultur und Freizeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf Freizeit- und Kulturangebote für alle Gesellschaftsgruppen aus?	○			Städtebauliche Neuordnung
<b>Gesellschaftliche Veränderung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf den Umgang mit wichtigen gesellschaftlichen Veränderungen aus?		●		
<b>Wohnraumangebot</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Angebot von bezahlbarem und bedürfnisgerechtem Wohnraum für alle Gesellschaftsgruppen aus?	●			Nachfrage nach Wohnraum
<b>Chancengerechtigkeit und Teilhabe</b>	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
<b>Partizipation</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Beteiligung der Bevölkerung an Entscheidungsprozessen aus?		●		
<b>Bürgerschaftliches Engagement</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf das Engagement der Bevölkerung für das Gemeinwesen aus?		●		
<b>Regionale und interkommunale Zusammenarbeit</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Zusammenarbeit mit anderen Kommunen aus?		●		
<b>Überregionale Auswirkungen</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben über die eigene Region hinaus aus?		●		
<b>Bildung</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Weiterentwicklung und den Ausbau des Bildungsangebots aus, auch in Bezug auf die sich verändernde Arbeitswelt?		●		
<b>Innovation</b>	Wie wirkt sich das Vorhaben auf die Entstehung von hilfreichen Neuerungen, guten Ideen und Know-how in Wirtschaft, Gesellschaft und Umweltschutz aus?		●		

### Zusammenfassende Einschätzung:

Das Vorhaben hat Auswirkungen in 3 Bereichen der Nachhaltigkeit. Im Bereich Wirtschaft ist im Handlungsfeld Wirtschaftsstandort, Arbeitsplatzangebot, Nahversorgung und lokale Wertschöpfung eine leicht fördernde Wirkung gegeben. Im sozialen Bereich ist eine fördernde Wirkung im Handlungsfeld Wohnen gegeben. Im Bereich der ökologischen Tragfähigkeit ist eine hemmende Wirkung vorhanden, da die Neubebauung weitere Treibhausgas-Emissionen verursacht.

Bearbeitet von: Marlene Dietl-Berchtold

Datum: 22.6.2021





# Stadt Blaustein

## Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung"

### **A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht**

## V O R E N T W U R F

Ulm, 22.06.2021

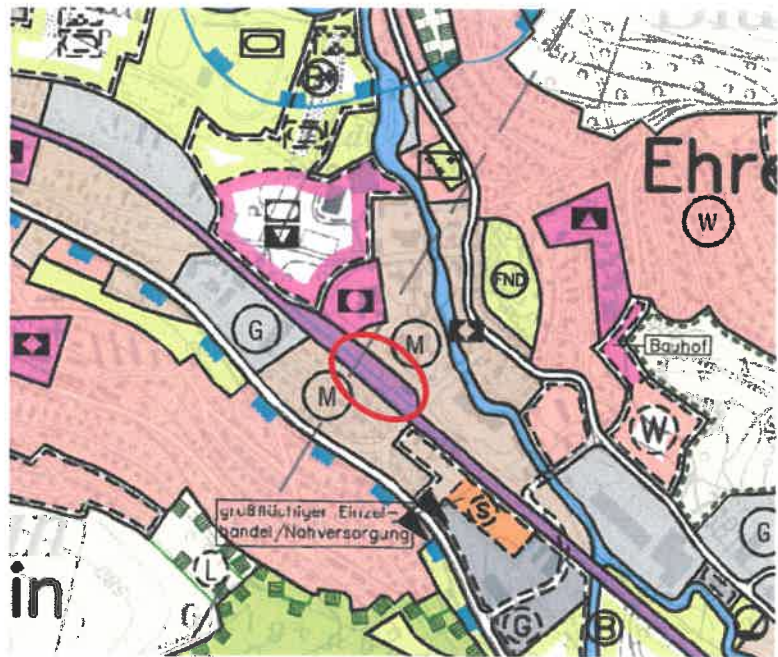
Bearbeitung:  
Büro für Stadtplanung  
Zint & Häußler GmbH

## A. Begründung zum Bebauungsplan

### 1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarnschaftsverbandes Ulm stellt im Bereich der Bahnlinie eine von Südosten nach Nordwesten verlaufende Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Fläche für Bahnanlagen sowie nördlich angrenzend eine gemischte Baufläche dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden. Im Zusammenhang mit der Verfahrensdurchführung als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13a BauGB ist der Flächennutzungs- und Landschaftsplan des Nachbarnschaftsverbandes Ulm als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.



### 2. Anlass und Ziel der Planung

Das Plangebiet ist Teil des Blausteiner Innenstadtkerns mit Bahnhof, Busbahnhof sowie unmittelbar nördlich angrenzendem zentralen Versorgungsbereich der Stadt mit Rathaus, Marktplatz, St. Martin Kirche, sowie zahlreichen kleinen Geschäften, welche sich im unmittelbaren Umfeld befinden.

Für das Stadtzentrum von Blaustein wurde bereits in den Jahren 2014-2016 ein städtebaulicher Rahmenplan „Stadtentwicklung Planen, STEP 2030, Blaustein“ entwickelt. Insbesondere der fehlende Charakter eines Ortsmittelpunktes und die mangelnde Aufenthaltsqualität der unmittelbaren Rathausumgebung weckten den Wunsch der städtebaulichen Neuordnung und Neugestaltung des Stadtzentrums.

Im Rahmen einer 2018 ausgelobten Mehrfachbeauftragung, sah der Siegerentwurf eine Neuordnung des Marktplatzes mit Wohn- und Geschäftsgebäuden sowie der Unterbringung des ruhenden motorisierten Individualverkehrs in einer Tiefgarage vor.

Das neue städtebauliche Planungskonzept mit zentralem Marktplatz sowie dem Abriss des ehemaligen großflächigen Lebensmittelmarktes und der dadurch hinfälligen Erweiterungs- und Parkierungsfläche im Bereich der Ehrensteiner Straße macht eine Verlegung der Erschließungsstraße nach Süden überflüssig.

Im Zuge der Neuordnung der unmittelbaren Rathausumgebung wird eine städtebauliche Neuordnung der Blausteiner Bahnhofsumgebung mit einer durchmischten Nutzung angestrebt.

Hierzu ist innerhalb des Plangebietes, im Bereich der stark untergenutzten privaten Stellplatzfläche zwischen Bahnhofsgebäude und dem 2016 / 2017 realisierten zentralen Om-

nibusbahnhof (ZOB) eine ergänzende Wohn- und Gewerbenutzung sowie die Neuordnung des unmittelbaren Umfelds vorgesehen.

Darüber hinaus ist im nordwestlich angrenzenden Teil die planungsrechtliche Sicherung des zentralen Omnibusbahnhofs (ZOB) mit öffentlichen Parkierungsflächen und der Ehrensteiner Straße geplant.

Mit dem Vorhaben kann der im Stadtgebiet Blaustein bestehende Bedarf und der Nachfrage nach Wohnraum und Dienstleistungsflächen nachgekommen werden und die städtebaulich unzureichende Gestaltung im unmittelbaren Stadtzentrum von Blaustein behoben und eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches erreicht werden.

Die Vorhabenfläche befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 und ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen mit parallel zur Bahntrasse verlaufender öffentlicher Verkehrsfläche nicht genehmigungsfähig. Mit dem Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für eine städtebauliche Neuordnung des Bahnhofsareals sichergestellt werden.

### **3. Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein".

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Blaustein und umfasst die Flächen des Bahnhofsgeländes sowie des westlich angrenzenden Busbahnhofs und der öffentlichen Parkplätze.

Im direkten nördlichen Umfeld des Plangebietes befindet sich der zentrale Versorgungsbereich der Stadt mit Rathaus, Marktplatz, St. Martin Kirche, sowie zahlreiche kleine Geschäfte. Im weiter östlich angrenzenden Umfeld befinden sich die großflächigen Lebensmittelmärkte, Einzelhandelsgeschäfte, Apotheken und Arztpraxen.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Bahntrasse Blaubeuren – Ulm, im Norden durch die Ehrensteiner Straße, im Westen durch einen Kreisverkehr und im Osten durch die Hummelstraße begrenzt.

Das Vorhabengebiet weist im Südosten mit dem zweigeschossigen Bahnhofgebäude und der angrenzenden Gaststätte "Holzkiste" zwei zusammenhängende bauliche Anlagen auf.

Die Fläche zwischen den baulichen Anlagen des Bahnhofsgeländes und des Busbahnhofs wird seit mehreren Jahren durch einen Imbiss und als private Stellplatzfläche genutzt.

Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen der Flurstücke Nr. 24, 563, 563/1, 692, 696/1, 696/6 Gemarkung Ehrenstein mit einer Gesamtgröße von 7.641 m<sup>2</sup>.

### **4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes**

Innerhalb der untergenutzten Fläche mit privaten Stellplatzfläche und einem Imbiss zwischen Bahnhofgebäude und dem 2020 realisierten Busbahnhof ist eine Neuordnung des Bahnhofareals sowie des unmittelbaren Umfelds mit ergänzender Wohn- und Gewerbenutzung vorgesehen. Darüber hinaus ist im nordwestlich angrenzenden Teil die planungsrechtliche Sicherung des Busbahnhofs mit öffentlichen Parkierungsflächen und der Ehrensteiner Straße geplant.

Eine konkrete Vorhabenplanung zur Umgestaltung des Bahnhofsareals existiert derzeit noch nicht. Auf Grundlage der künftigen städtebaulichen Entwicklung der nördlich angrenzenden Stadtmitte sowie der besonderen Lage des Plangebietes im Zentrum von Blaustein ist eine durchmischte Nutzung und eine Festsetzung als urbanes Gebiet vorgese-

hen. Dabei wird für das gesamte Bahnhofsareal ein großes, zusammenhängendes Bau-  
fenster festgesetzt, das bezüglich der zulässigen Höhe in 3 Bereiche aufgeteilt wird. Im  
Bereich der untergenutzten privaten Parkierungsfläche sowie des bestehenden Schnell-  
imbisses ist eine ergänzende Bebauung mit bis 4 Vollgeschoßen und einer Höhe von  
14,30m als Pendant zur neuen Bebauung entlang der Ehrensteiner Straße vorgesehen.

Südwestlich angrenzend im Bereich des bestehenden Bahnhofsgebäudes ist eine Abstufung auf 2 Vollgeschoße und einer max. zulässigen Höhe von 9 m sowie abschließend zur Hummelstraße von 4,5 m festgesetzt.

Dadurch wird im Bereich der derzeit bestehenden Eisdiele eine Erweiterung in Form eines Pavillons etc. ermöglicht.

Die Erschließung des Areals erfolgt über die Ehrensteiner- sowie die Hummelstraße. Die Stellplätze sind innerhalb der Fläche für Stellplätze/ Tiefgarage in nordwestlichen Teilbereich nachzuweisen.

Die Flächen des öffentlichen Parkplatzes und des Busbahnhofs werden entsprechend des Bestands planungsrechtlich als öffentliche Verkehrsfläche gesichert.

## **5. Art der Verfahrensbetreuung**

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Im beschleunigten Verfahren soll u.a. einem Bedarf an Investitionen zur Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen und zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum in angemessener Weise Rechnung getragen werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m<sup>2</sup> aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Es wird eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB 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 werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt ca. 7.641 m<sup>2</sup> auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben bleibt unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche. Eine Umweltprüfung mit Umweltbericht sowie die Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind damit nicht erforderlich.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für die Aufstellung des Bebauungsplanes gegeben.

## **6. Planinhalt**

### **6.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der städtebaulichen Zielvorstellung als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden wie folgt konkretisiert:

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

Darüber hinaus wird festgesetzt, dass zur Ehrensteiner Straße orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung im Erdgeschoßbereich vorzusehen ist.

Nicht zulässig sind:

- Vergnügungsstätten,
- Tankstellen,
- großflächige Einzelhandelsbetriebe

Zur Gewährleistung einer Nutzungsdurchmischung sowie einer Belebung der Stadtmitte ist im Erdgeschoßbereich zur Ehrensteiner Straße orientiert zwingend eine gewerbliche Nutzung vorzusehen. Die Erdgeschoßzone ist somit den klassischen innenstadttypischen Nutzungen (Geschäfts-, Büronutzungen, Einzelhandel und Schank- und Speisewirtschaften) vorbehalten. Mit den zugelassenen Nutzungen kann einer, der Lage im Zentrum von Blaustein entsprechenden Nutzung Rechnung getragen werden.

Die im urbanen Gebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Vergnügungsstätten und werden ausgeschlossen.

Insbesondere bei Vergnügungsstätten und Tankstellen mit Parkhäusern und Großgargagen besteht grundsätzlich die Gefahr erheblicher Störungen und Belästigungen der angrenzenden Nutzungen insbesondere von Wohnnutzungen.

Das Plangebiet dient vorrangig innenstadttypischen Nutzungen wie Einzelhandel, Gastronomie sowie sonstigen Dienstleistungen im Erdgeschoß und Wohnnutzungen in den Obergeschoßen.

## 6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die zulässige Zahl der Vollgeschosse und die Gebäudehöhe, jeweils als Höchstmaß bestimmt.

Die Grundflächenzahl zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird auf den Wert von 0,8 festgesetzt, wobei zur Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen, Nebenanlagen, Zugängen, Rampen und Plätzen eine Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 1,0 zulässig ist.

Die vorgesehene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine dichte, der Lage entsprechenden Überbauung des Plangebietes und befindet sich innerhalb der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich am nördlich angrenzenden Bereich der Stadtmitte und wird auf vier (4) Vollgeschosse im nordwestlichen und auf 2 Vollgeschosse plus Dachgeschoß im Bereich des Bahnhofsgebäudes festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze festgelegt und als relatives Maß über dem Bezugspunkt definiert. Bezugspunkt zur Höhenermittlung ist die nördlich angrenzende öffentliche Verkehrsfläche der Ehrensteiner Straße. Die max. zulässige Höhe orientiert sich ebenfalls an der künftigen Bebauung der Rathausumgebung und wird im Bereich der zulässigen viergeschossi-

gen Bebauung auf 14,30 m sowie auf 9,00 m im Bereich des bestehenden Bahnhofsgebäudes festgesetzt.

Im Bereich der bestehenden Eisdiele im Bahnhofsgebäude wird eine mögliche bauliche Erweiterung durch einen Pavillon mit max. 4,50 m ermöglicht.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, ermöglichen an diesem hervorgehobenen Standort im Zentrum von Blaustein eine hochwertigere, durchmischte Bebauung.

### **6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der in § 5 Abs. 7 der Landesbauordnung für Baden-Württemberg vorgegebenen Mindestabstandsflächen von 2,5m zur Grundstücksgrenze sowie nach Norden bis zum Schutzstreifen der Leitungstrasse festgesetzt.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise, mit Gebäuden bis max. 50m Länge bestimmt.

### **6.4 Verkehrserschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Hummelstraße sowie die Ehrensteiner Straße.

Das Plangebiet ist darüber hinaus mit dem neuen Busbahnhof und dem Bahnhof Blaustein überdurchschnittlich gut an den öffentlichen Nahverkehr angeschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze sind innerhalb der privaten Grundstücksflächen durch eine Tiefgarage bzw. ebenerdige Stellplätze nachzuweisen.

### **6.5 Grünordnerische Festsetzungen**

Aufgrund der innerstädtischen Lage im Zentrum der Stadt Blaustein sowie der geringen Grundstücksgröße sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen nicht möglich.

Es können lediglich Überstellungen der ebenerdigen Stellplätze mit standortgerechten Bäumen vorgesehen werden. Weiterhin wird für Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude, Garagen sowie Carports eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm festgesetzt. Die Tiefgarage ist mit Ausnahme der Flächen für Wege und Plätze intensiv zu begrünen und dauerhaft zu unterhalten. Die Mindestsubstratstärke beträgt 40 cm. Im Bereich von Baum- und Strauchpflanzungen ist die Substratstärke auf 80 cm zu erhöhen.

Der vorhandene Baumbestand entlang der Bahntrasse sowie im Bereich der öffentlichen Stellplätze wird durch Erhaltungsgebote planungsrechtlich gesichert.

### **6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung**

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m<sup>2</sup> im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter wurden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

## 6.7 Informelle Umweltprüfung

### Umweltauswirkungen der Planung

#### UVPG

Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich.

Ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.

Die nächstgelegenen Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna verlaufen im Uferbereich der ca. 100 m nordöstlich verlaufenden Blau und des Löwenfelsen.

- FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter – Schutzgebiets-Nr. 7524341 in einem Abstand von ca. 100 m
- Offenlandbiotop: Galeriewaldstreifen an der Blau in Blaustein – Biotop-Nr. 175254252468 in einem Abstand von ca. 100 m
- Naturdenkmal: Löwenfels – Schutzgebiets-Nr. 84251410059 in einem Abstand von ca. 150 m
- Offenlandbiotop: Felsen, Trocken- und Magerrasen in Blaustein – Biotop-Nr. 175254252467 in einem Abstand von ca. 150 m

Das Umfeld des Plangebietes ist derzeit bereits stark anthropogen geprägt. Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke ist durch die zwischengelagerten urban geprägten Flächen nicht zu erwarten.

#### Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld befindet sich im Stadtzentrum von Blaustein und ist durch die stark frequentierten Nutzungen wie Rathaus, Einzelhandels- und Lebensmittelgeschäfte, Marktplatz, Bahnhof, Bahntrasse und Busbahnhof entsprechend vorbelastet.

Eine durchmischte Nutzung bestehend aus Dienstleistungen und Wohnen in den Obergeschossen führen zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen.

Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse innerhalb des Plangebietes werden durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sichergestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in denen ein Hochwasser statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100) und das Plangebiet vollständig überflutet. Bei einem hundertjährigen Hochwasserereignis kann mit ausreichenden Vorwarnzeiten gerechnet werden, wodurch keine unmittelbare Gefahr für Leib und Leben besteht. Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch und Gesundheit ist nach heutigem Wissensstand nicht negativ beeinträchtigt.

#### Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen geprägt und mit Ausnahme der geschotterten Parkplatzflächen sowie der straßenbegleitenden Grünflächen vollständig versiegelt.

Das Plangebiet sowie dessen unmittelbares Umfeld weist voraussichtlich im Bereich der geschotterten Parkplätze und im Bereich der Fassaden und Dachflächen der baulichen Anlagen Strukturen und potenzielle Lebensräume für artenschutzrechtlich relevante Tierarten (Eidechsen und Fledermäuse) auf.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen von Kartierungen zwischen März und August.

Mit einem Auslösen der Verbotstatbestände ist unter Einhaltung eventuell erforderlicher Vermeidungs- sowie vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen nicht zu rechnen.

### Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks werden größtenteils vollversiegelte Flächen im Innenstadtbereich in Anspruch genommen. Eine zusätzliche Inanspruchnahme unversiegelter Flächen erfolgt lediglich im Bereich der geschotterten Parkplätze zwischen Bahnhofplatz und Busbahnhof.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist jedoch nicht zu erwarten.

### Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von teilversiegelten Flächen der Schotterfläche. Die Festsetzung einer Dachbegrünung von Flachdächern kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens kompensieren.

### Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das nächstgelegene Oberflächenwasser ist das nordöstlich verlaufende Blau in einem Abstand von ca. 100 m.

Eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses ist durch die derzeit bereits vorhandene vollständige Versiegelung im Bereich der überbaubaren Grundstücksfläche nicht gegeben.

Die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen zur Begrünung von Flachdächern sowie eines Pflanzgebotes im Bereich privater Stellplätze verhindert nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser.

Das Plangebiet wird bei einem statistisch gesehen hundertjährigen Hochwasserereignis (HQ100) vollständig überflutet.

### Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Innenstadtklimatop einzustufen. Aufgrund der Innenstadtlage und dadurch fehlender ausgeprägter Ventilationsbahnen ist die Fläche für den lokalen Klimahaushalt nur von untergeordneter Bedeutung.

Der starke Versiegelungsgrad in Verbindung mit der hohen Wärmespeicherkapazität der Baukörper und der geringen Verdunstungsrate führt insbesondere im östlichen Teil des Geltungsbereichs zu lokaler Überwärmung und zum Wärmeinseleffekt. Lediglich die Grünstrukturen und Bäume entlang der Bahntrasse tragen zu einer kleinklimatischen Aufwertung, zur Regulierung des Wasserhaushaltes durch Wasserrückhaltung, zur Verdunstung sowie zur Feinstaubbindung bei.

Durch die Festsetzung zum Erhalt der Grünstrukturen und der Bäume sowie der Begrünung von Flachdächern kann eine negative Beeinträchtigung auf das Schutzgut Klima verhindert werden.

### Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet als auch im weiteren Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmäler.

Das nächstgelegene Schutzgebiet bezgl. Bau- oder Bodendenkmäler befindet sich am östlichen Stadtrand von Blaustein in einem Abstand von ca. 450 m.

- Steinzeitdorf Ehrenstein, Bestandteil des Unesco Welterbes prähistorische Pfahlbauten um die Alpen

Eine Beeinträchtigung ist aufgrund des Abstands und der zwischengelagerten urbanen Flächen nicht gegeben.



Das Orts- und Landschaftsbild ist städtisch, anthropogen durch bauliche Anlagen geprägt. Eine wesentliche Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes ist auch durch das geplante Vorhaben nicht zu erwarten.

#### Kultur- und Sachgüter

Kultur- und Sachgüter sind im Plangebiet nicht nachgewiesen, weshalb es zu keinen Beeinträchtigungen kommt.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB aufgeführten Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000 Gebiete bestehen ebenfalls nicht.

### **6.8 Artenschutzprüfung (sAP)**

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wird durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) erarbeitet, dessen Ergebnisse bis zur öffentlichen Auslegung im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Im Rahmen einer artenschutzrechtlichen Vorabschätzung sowie bei ersten Begehungen ist das Vorkommen von Vögeln, Fledermäusen und Eidechsen nicht auszuschließen. Dies wird im Zuge weiterer Begehungen geprüft und ggfs. erforderliche Maßnahmen im Bebauungsplan berücksichtigt und festgesetzt.

### **6.9 Immissionsschutz**

Das Grundstück ist durch Emissionen der südlich angrenzenden Bahntrasse, der Ehrensteiner Straße sowie dem Gewerbelärm der angrenzenden Geschäfte geprägt und entsprechend vorbelastet.

Inwiefern durch die vorgenannten Lärmemissionen Beeinträchtigungen zu erwarten sind wird im weiteren Verfahren durch ein Schallgutachten geprüft und ggfs. geeignete Maßnahmen getroffen.

### **6.10 Niederschlagswasserbeseitigung**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen des Gebäudes und sonstiges sauberes Niederschlagswasser ist, soweit dies mit vertretbarem Aufwand und schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu sammeln, zurückzuhalten und in den angrenzenden Graben einzuleiten.

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

Im Bereich belasteter Auffüllungen ist eine Versickerung bzw. Retention von unbelastetem Niederschlagswasser unzulässig. Für die zur Versickerung bzw. Retention vorgesehenen Bereiche ist sicherzustellen, dass die belasteten Auffüllungen fachgerecht entfernt und mit unbelastetem Bodenmaterial ausgetauscht wurden.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

### **6.11 Hochwasser/ Überschwemmungsgebiet**

Der Geltungsbereich befindet sich in einem Gebiet, in denen ein Hochwasser statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist (HQ100) und das Plangebiet vollständig überflutet. Der Hochwasserschutz für die Innenstadt der Stadt Blaustein befindet sich derzeit in Planung und wird auf ein HQ 100 ausgelegt. Nach Ausführung der Hochwasserschutzmaß-

nahmen ist das Plangebiet von keinem HQ 100 mehr betroffen und stellt kein Überschwemmungsgebiet gemäß § 76 WHG mehr dar.

Der Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes kann erst nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen erfolgen.

Gemäß § 78b Abs.1 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz sind Maßnahmen durch Festsetzungen im B-Plan zu treffen, um erhebliche Sachschäden zu verhindern. Die Bauweise muss also ausgerichtet auf das HQ-extrem hochwasserangepasst sein. Das HQ extrem liegt derzeit bei 491,9 M ü. NN.

Die zukünftige Höhenlage des HQ extrem nach Ausführung des Hochwasserschutzes ist noch nicht exakt bekannt. Dies wird im weiteren Verfahren geprüft und der Bebauungsplan um eine Festsetzung einer EFH Höhe auf den HQ extrem Wert ergänzt.

### **6.12 Infrastrukturversorgung**

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Trinkwasser-, Abwasser, Strom, Internet) des Plangebiets wird über die bestehenden Leitungen der Ehrensteiner Straße sichergestellt.

### **6.13 Örtliche Bauvorschriften**

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächen - und Einfriedung sowie Werbeanlagen definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 75 LBO getroffen.

## **7.0 Kosten- und Flächenangaben**

### **7.1 Flächenbilanz**

Gesamt Fläche Geltungsbereich	7.641 m <sup>2</sup> (100,0 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	2.382 m <sup>2</sup> ( 31,2 %)
öffentliche Verkehrsflächen	4.858 m <sup>2</sup> ( 63,6 %)
davon Parkplatzflächen	535 m <sup>2</sup>
davon Verkehrsgrün	73 m <sup>2</sup>
öffentliche Grünflächen	401 m <sup>2</sup> ( 5,2 %)

### **7.2 Kosten**

Der Stadt Blaustein entstehen die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans.