



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

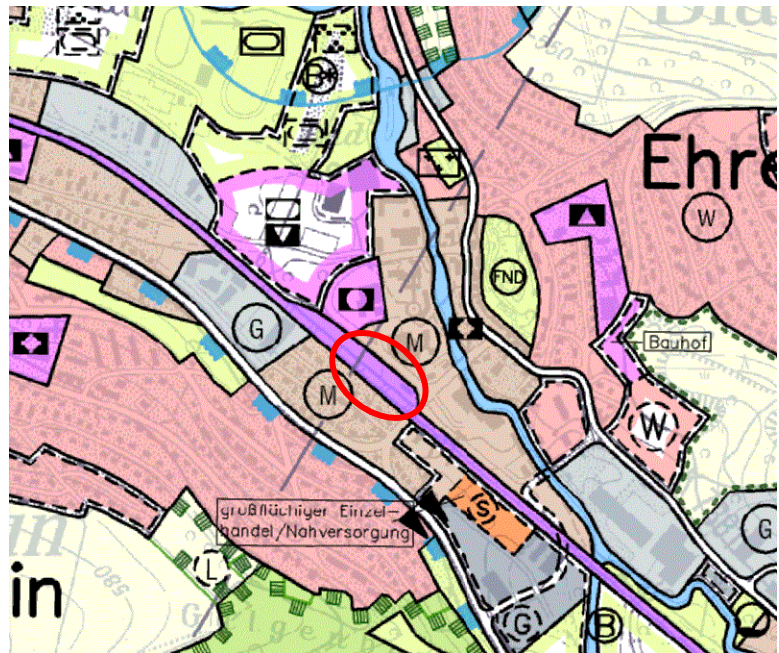
Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

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 Innenentwicklung 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 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 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 Versorgungsbe- reich der Stadt mit Rathaus, Marktplatz, St. Martin Kirche, sowie zahlreiche kleine Ge- schäfte. Im weiter östlich angrenzenden Umfeld befinden sich die großflächigen Lebens- mittelmärkte, 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 Hum- melstraße 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 m².

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Innerhalb der untergenutzten Fläche mit privaten Stellplatzfläche und einem Imbiss zwi- schen Bahnhofsgebäude und dem 2020 realisierten Busbahnhof ist eine Neuordnung des Bahnhofareals sowie des unmittelbaren Umfelds mit ergänzender Wohn- und Gewerbenut- zung vorgesehen. Darüber hinaus ist im nordwestlich angrenzenden Teil die planungsrecht- liche 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 angren- zenden 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 14,30m als Pendant zur Bebauung des Rathausgeländes 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 m² 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 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung dar. Das Vorhaben bleibt unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² 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 Be-

bauung der Rathausumgebung und wird im Bereich der zulässigen viergeschossigen 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 hochwertige, 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 m² 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 Wissenstand 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 unverseigelter 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 hundertjährlichen 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 Pla-

nung 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.

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 ² (100,0 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	2.382 m ² (31,2 %)
öffentliche Verkehrsflächen	4.858 m ² (63,6 %)
davon Parkplatzflächen	535 m ²
davon Verkehrsgrün	73 m ²
öffentliche Grünflächen	401 m ² (5,2 %)

7.2 Kosten

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