

Vorlage Bauamt**10 / 2020** öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Aufhebung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 2. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein vom 3.12.2019

Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein

- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein"
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Beschlussantrag

- I. Die Verwaltung beantragt den Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 2. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein vom 3.12.2019 aufzuheben.
- II. Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Bebauung in der Stadtmitte Blausteins folgendes zu beschließen:
 - 1) Der Bebauungsplan " Bahnhofsbereich Ehrenstein " im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 a BauGB für den im beiliegenden Lageplan vom 11.2.2020 dargestellten Geltungsbereich geändert. Maßgebend für die Änderung ist das Plankonzept für die städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung in der Stadtmitte Blausteins mit Wohn- und Geschäftsgebäuden des Büros Hähmig Gemmeke Architekten vom 29.09.2019.
 - 2) 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	18.09.2018	nö	Städtebauliche Mehrfachbeauftragung Stadtmitte Blaustein	Zustimmung
Gemeinderat	03.12.2019	ö	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren "Bahnhofsbereich Ehrenstein - 2. Änderung"	Zustimmung

III. Sachvortrag

1. Beschreibung der Rechtgültigkeit der bisherigen Bebauungspläne „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ mit 1. und 2. Änderung

Der ursprüngliche Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 ist der einzig rechtsgültige Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 1. Änderung" wurde am 14.11.2008 rechtskräftig.

Gegen diese 1. Änderung hat der Eigentümer des Grundstücks Hummelstraße 10 (Flurstück Nr. 696/6) einen Normenkontrollantrag gestellt. Der Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg hat in dieser Normenkontrollsache (AZ 8 S 435/09) am 10.02.2011 entschieden, dass der Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein - 1. Änderung" der Gemeinde Blaustein für unwirksam erklärt wird.

Für den Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 2. Änderung“ wurde am 15.02.2011 ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Mit der Sitzungsvorlage 36/2014 wurde ein Änderungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 2. Änderung“ herbeigeführt. Dieser B-Plan wurde in einen West- u. Ostteil aufgeteilt, der Name des Ostteils wurde geändert und das Bebauungsplanverfahren im Westteil wurde eingestellt. Es konnte auch nach Rücksprache mit dem Rechtsanwalt nicht abschließend geklärt werden, ob der Aufstellungsbeschluss „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 2. Änderung“ vom 15.02.2011 weiterhin rechtsgültig ist.

Aus diesem Grund muss der Aufstellungsbeschluss "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 2. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein vom 3.12.2019 aufgehoben werden.

Der Bebauungsplan erhält einen neuen Namen, der ihn deutlich unterscheidet und womit juristisch eine eindeutige Bezeichnung gesichert ist:

Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein.

2. Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein

2.1 Anlass und Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein“

Die Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein" gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Die derzeitige Stadtmitte von Blaustein ist durch eine heterogene Solitärstruktur geprägt, die den Charakter eines Ortsmittelpunktes vermissen lässt. Die Stadtmitte kennzeichnet eine geringe städtebauliche Homogenität und wenig zusammenhängende Strukturen in Verbindungen mit fehlenden Raumkanten. Diese Faktoren sowie das unstrukturierte Grün und die oberirdischen Stellplätze verleihen der Stadtmitte nur geringe Aufenthaltsqualität.

Schon in den Jahren 2014-2016 hat die Stadt Blaustein unter Einbeziehung der Bürgerschaft den städtebaulichen Rahmenplan "Stadtentwicklung Planen, STEP 2030, Blaustein" entwickelt. Das Plangebiet wurde darin bereits mit ersten Konzeptdarstellungen zur Neuordnung der Rathausumgebung bedacht. Aufgrund des STEP 2030 war es möglich, im Jahr 2018 in das städtebauliche Sanierungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) aufgenommen zu werden. Am 9.4.2019 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein" förmlich festgelegt.

Durch den aktuell geplanten Abriss des 1-geschossigen REWE Lebensmittelmarkts mit einer anschließend geplanten Neubebauung ergibt sich die Möglichkeit die Rathausumgebung neu zu ordnen, Raumkanten zu schaffen, einen Marktplatz zu definieren und das Plangebiet an die zeitgemäßen Anforderungen anzupassen.

Um für diesen zentralen Standort der Stadt Blaustein langfristig eine zusammenhängende Nutzungs- und Gestaltungskonzeption zu erhalten, wurde in der Sitzung des Gemeinderats am 18.09.2018 der Beschluss zur Durchführung einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung für das Stadtzentrum Blaustein gefasst.

Ziel des Verfahrens war ein städtebaulicher Entwurf und eine städtebauliche Konzeptfindung als Grundlage für die langfristige Neuordnung und Neugestaltung des Stadtzentrums.

Am Verfahren nahmen vier Architektur- und Stadtplanungsbüros teil. Die Arbeit des Büros Hähnig - Gemmeke Architekten, Tübingen belegte den 1. Rang.

Der in der Zwischenzeit hinsichtlich der Empfehlungen des Bewertungsgremiums überarbeitete Entwurf soll auf dem Gelände realisiert werden und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein".

Der für die Fläche rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein" aus dem Jahr 2007 bietet keine planungsrechtliche Möglichkeit den Bebauungsvorschlag des städtebaulichen Konzepts umzusetzen.

2.2 Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt insgesamt das Ziel durch die Neuordnung der Rathausumgebung ein Stadtzentrum mit eigener Prägung, mit dem Charakter eines Ortsmittelpunktes zu schaffen und die Grundlage für eine nachhaltige, städtebauliche Entwicklung zu legen. Hierbei sind folgende Planungsziele zu berücksichtigen:

- a) Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.

- b) Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.
- c) Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.
- d) Die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB
- e) Die Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Das Plangebiet als zentraler Bestandteil der Stadtmitte von Blaustein soll in seiner Funktion mit zentralen und wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie der Wohnnutzung im urbanen Kontext gestärkt werden. Räume, allen voran der Marktplatz und der Kirchplatz, müssen neu konzipiert werden, die notwendigen Parkplätze sind neu zu ordnen und die Aufenthaltsqualität ist zu verbessern.

Die vorhandene Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung bietet beste Voraussetzungen für ein Wohnen und Arbeiten der kurzen Wege und für alle Generationen.

Die Nahversorgung ist bereits großflächig vorhanden und soll durch individuelle Angebote ergänzt werden. Durch Bahnhof und Busbahnhof (ZOB) ergibt sich die Möglichkeit der öffentlichen Mobilität. Das Bad Blau und das Fitness- und Therapiezentrum bieten zusammen mit großen Freiflächen im Lixgebiet, die zum Park umgestaltet werden sollen, ein breit gefächertes Freizeitangebot in nächster Nähe und sind auch im Hinblick auf die Naherholung optimal.

Durch die bestehenden und neu zu errichtenden Wohngebäude, auch durch das Seniorenzentrum, ist bereits heute eine hohe Bevölkerungsdichte vorhanden, die zusammen mit den neuen Bewohnern zur Belegung der Stadtmitte beitragen und die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel, Gastronomie und Geschäften ermöglichen soll.

2.3 Angaben zum Bestand

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet ist Teil des Stadtzentrums von Blaustein und umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein".

Der Umgriff ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" dargestellt.

Der Geltungsbereich wird im Südwesten durch den Verlauf der Ehrensteiner Straße und den daran angrenzenden Busbahnhof bzw. in Teilbereichen durch die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen begrenzt. Im Norden grenzen das südlich der Boschstraße liegende Rathaus und die Seniorenwohnanlage an. Im Osten befinden sich die Kirche St. Martin mit entsprechenden Einrichtungen der Kirchengemeinde (Marktplatz 6+7) und das Geschäftsgebäude Marktplatz 8 im Übergang zur Blau als Gewässer 1. Ordnung. Südöstlich wird das Plangebiet durch die von der Hummelstraße erschlossenen Gebäude (Hummelstraße 6: Blumenladen/ Bank, Hummelstraße 8: Sparkasse/ Büros) begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen des bisherigen Marktplatzes (Flst. 577/6 in Teilen), die Vorzone des Rathauses (Flst. 577 in Teilen) sowie die Parkplatzflächen zwischen Rathaus und dem ehemaligen Lebensmittelmarkt (Flst. 577/5), den ehemaligen Lebensmittelmarkt Marktplatz 9 (Flst. 571/3) und in Teilen die Ehrensteiner Straße (Flst. 692) sowie Flächen zwischen Straße und Bahnflächen (Flst. 696/1).

2.4 Vorgesehene Bebauung des Plangebietes – planerische Konzeption

Der aus der Mehrfachbeauftragung hervorgegangene städtebauliche Entwurf der Architekten Hähnig - Gemmeke sieht im Plangebiet eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung in Ergänzung zu den bestehenden Gebäudestrukturen vor.

Die bestehenden Solitäre werden mit der Neuordnung zu erlebbaren Quartiersstrukturen ergänzt und eingebunden.

Durch die städtebauliche Entwicklung und eine notwendige Verdichtung können heute fehlende Raum- u. Platzkanten geschaffen werden. Mit Setzung der Neubauten entsteht im Kontext der neue Marktplatz als urbane Mitte, ein zentraler, klar definierter Raum, der als lebendige Verbindung an der Schnittstelle zwischen neuem Busbahnhof, Rathaus, neuer Wohn- und Geschäftsbebauung, der Markthalle und dem Landschaftsraum der Blau fungiert.

Der durch das Rathaus und die Neubebauung klar gefasste Marktplatz schafft die neue Identität in der Mitte Blausteins: Autofrei, mit einem Baumcarré gerahmt, ein neuer Ort für die Blausteiner Bürger, der als Kommunikationsort und Mittelpunkt wirkt.

Durch das städtebauliche Konzept rückt die Blau erlebbar und mit hohen Aufenthaltsqualitäten spürbar in die Stadtmitte. Der neue Marktplatz, der vor St. Martin geplante Kirchplatz und der Landschaftsraum treten in einen räumlichen Dialog. Qualität entsteht durch urbane Dichte im Kontext des großzügigen Landschaftsraums der Blau.

Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ehrensteiner Straße als Ersatz des ehemaligen REWE-Lebensmittelmarktes entsteht eine klare Raumkante zum Busbahnhof und der neue Marktplatz erhält nach Süden eine starke räumliche Definition.

Hier sollen ein Lebensmittelmarkt, Läden und Gastronomie entstehen, die sich zum Marktplatz hin öffnen und mit ihren vielfältigen Nutzungen und den vorgelagerten Arkaden die gewünschte Urbanität schaffen.

In den Obergeschossen werden barrierefreie Wohnsituationen in unterschiedlichen Typologien und Größen für Jung und Alt geplant, die die Belebung der neuen Stadtmitte unterstützen.

Die östliche Raumkante des Marktplatzes wird durch Wohngebäude mit zusätzlichen Laden- u. Dienstleistungsflächen im EG und eine Markthalle gebildet.

Die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Kirchenzentrums St. Martin wird in eine ruhige grüne Kirchplatzsituation eingebunden.

Die zentrale Tiefgarage unter dem Marktplatz und ein mögliches Parkdeck am ZOB schaffen kurze, direkte Wege zu den öffentlichen Einrichtungen und den Laden- und Dienstleistungsangeboten.

Der Entwurf präsentiert eine städtebauliche Innenentwicklung hin zur urbanen Mitte, die die angrenzenden Nachbarschaften einbezieht und Entwicklungspotenziale in diesen Bereichen aufzeigt. Die konsequente Entwicklung der Stadtmitte reagiert auf die rasanten städtebaulichen Entwicklung Blausteins, lässt sie für alle im neuen Zentrum erlebbar werden und stärkt Blaustein in seiner Identität.

2.5 Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO vorgesehen.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung	Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO
Maß der baulichen Nutzung	über Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß, Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß
überbaubare Grundstücksfläche	durch Baulinien und Baugrenzen bestimmt
Bauweise	geschlossene und zum Teil abweichende Bauweise
Erschließung	Verkehrerschließung erfolgt über die Ehrensteiner Straße.
Verkehrsfläche	Der Marktplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Über eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen wird die geplante Tiefgarage unter dem Marktplatz abgebildet.
Grünordnung	Begrünung von Flachdächern sowie die Neupflanzung von Bäumen

2.6 Art der Verfahrensbearbeitung

Das Bebauungsplanverfahren Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3.Änderung, "Marktplatz Blaustein" erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt sind. Zudem wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, kann innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen. Die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) entfällt.

III. Finanzierung

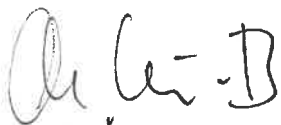
Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
1.6100.6200	Verfügbarer HH-Ansatz 370.552	166.331	34.000 (Beauftragung Hähnig Gemmeke Architekten	-
Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis				
	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Hähnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen für ein Honorar von 34.000 € beauftragt.

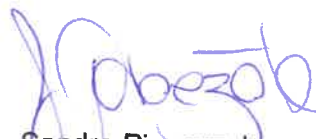
Externe Fachleute: Büro Hähnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen

Verfasser



Marlène
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Jürgen Oettinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein, M 1/1000, vom 11.02.2020, von Hähnig – Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen
2. Kurzbegründung Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein, nach § 13a BauGB, vom 11.02.2020, von Hähnig – Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen
3. Städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung – Stadtmitte Blaustein , Wohn- u. Geschäftshaus, Plan 01, Stand 29.09.2019:
 - Strukturplan / Leitidee, M 1/1000
 - Übergeordnete Einbindung
 - Lageplan, M 1/500von Hähnig – Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen

4. Städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung – Stadtmitte Blaustein , Wohn- u. Geschäftshaus, Plan 02, Stand 29.09.2019:
- Marktplatz mit Wohn –u. Geschäftshaus, M 1/200
 - Fassadenabwicklung, Nord, M 1/200
 - Fassadenabwicklung, Süd-West, M 1/200
 - Systemgrundrisse TG, RG, 1.OG, M 1/500
- von Hähmig – Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen
5. Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“, rechtsgültig seit 20.07.2007

**Bebauungsplan
Bahnhofsbereich Ehrenstein,
3. Änderung, "Marktplatz Blaustein"
im Ortsteil Ehrenstein
nach § 13a BauGB**

Kurzbegründung

vom 11. Februar 2020



Verfahren

Der Bebauungsplan " Bahnhofsbereich Ehrenstein " im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 a BauGB für den im beiliegenden Lageplan vom 11.2.2020 dargestellten Geltungsbereich geändert. Maßgebend für die Änderung ist das Plankonzept für die städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung in der Stadtmitte Blausteins mit Wohn- und Geschäftsgebäuden des Büros Hähinig Gemmeke Architekten vom 29.09.2019.

Die Aufstellung der Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt sind. Zudem wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

Vorhandene Bestandsvegetation, die in Folge der geplanten Bebauung entfällt, kann innerhalb des Plangebietes durch Neupflanzungen ausgeglichen werden.

Durch das beschleunigte Verfahren

- kann die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen. (Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" wird jedoch die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.)
- wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und
- entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

Anlass und Erforderlichkeit

Die Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein " gemäß § 1 Abs. 3 und 8 BauGB ergibt sich aus folgenden städtebaulichen Gründen:

Die derzeitige Stadtmitte von Blaustein ist durch eine heterogene Solitärstruktur geprägt, die den Charakter eines Ortsmittelpunktes vermissen lässt. Geringe städtebauliche Homogenität, wenig zusammenhängende Strukturen, fehlende Raumkanten, unterschiedliche Höhenniveaus, unstrukturiertes Grün, oberirdische PKW-Stellplätze und damit einhergehende fehlende Aufenthaltsqualität prägen den Ort.

Schon in den Jahren 2014-2016 hat die Stadt Blaustein unter Einbeziehung der Bürgerschaft den städtebaulichen Rahmenplan "Stadtentwicklung Planen, STEP 2030, Blaustein" entwickelt. Das Plangebiet wurde darin bereits mit ersten Konzeptdarstellungen zur Neuordnung der Rathausumgebung bedacht. Aufgrund des STEP 2030 war es möglich, im Jahr 2018 in das städtebauliche Sanierungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) aufgenommen zu werden. Am 9.4.2019 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ förmlich festgelegt.

Durch den aktuell geplanten Abriss des Einzelhandelsmarktes Marktplatz 9 (Fl.st. Nr. 571/3, Bestand 1-geschossiger ehemaliger REWE Lebensmittelmarkt) mit einer anschließend geplanten Neubebauung ergibt sich die Möglichkeit die Rathausumgebung neu zu ordnen, Raumkanten zu schaffen, einen Marktplatz zu definieren und das Plangebiet an die zeitgemäßen Anforderungen anzupassen.

Um für diesen zentralen Standort der Stadt Blaustein langfristig eine zusammenhängende Nutzungs- und Gestaltungskonzeption zu erhalten, führte die Stadt Blaustein im Zeitraum Herbst 2018 bis Frühjahr 2019 eine Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Entwicklung der Rathausumgebung mit Beteiligung von vier Planungsbüros durch.

Die Arbeit des Büros Hähmig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft MBB aus Tübingen belegte den 1. Rang. Der in der Zwischenzeit hinsichtlich der Empfehlungen des Bewertungsgremiums überarbeitete Entwurf soll auf dem Gelände realisiert werden und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein.

Der für die Fläche rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 bietet keine planungsrechtliche Möglichkeit den Bebauungsvorschlag des städtebaulichen Konzepts umzusetzen.

Ziele und Zwecke der Planung

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

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
- die Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB
- die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB

- die Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan verfolgt insgesamt das Ziel durch die Neuordnung der Rathausumgebung ein Stadtzentrum mit eigener Prägung, mit Charakter eines Ortsmittelpunktes zu schaffen.

Das Plangebiet als zentraler Bestandteil der Stadtmitte von Blaustein soll in seiner Funktion mit zentralen und wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie der Wohnnutzung im urbanen Kontext gestärkt werden. Räume, allen voran der Marktplatz und der Kirchplatz, müssen definiert, notwendige Parkierung neu geordnet und Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

Die vorhandene Infrastruktur in unmittelbarer Umgebung bietet beste Voraussetzungen für ein Wohnen und Arbeiten der kurzen Wege und für alle Generationen. Die Nahversorgung ist bereits großflächig vorhanden und soll durch individuelle Angebote ergänzt werden. Durch Bahnhof und Busbahnhof (ZOB) ergibt sich die Möglichkeit der öffentlichen Mobilität, auch ohne Auto. Die Freizeitangebote des Bad Blau und des Fitness- und Therapiezentrums (FTZ) bieten zusammen mit dem zukünftigen Park entlang der Blau ein breit gefächertes Freizeitangebot in nächster Nähe.

Durch die bestehenden und neu zu errichtenden Wohngebäude, auch durch die Seniorenzentren, ist bereits heute eine hohe Bevölkerungsdichte vorhanden, die zusammen mit den neuen Bewohnern zur Belebung der Stadtmitte beitragen und die Ansiedlung von weiterem Einzelhandel, Gastronomie und Geschäften ermöglichen soll.

Ausgangssituation/ Angaben zum Bestand

Das ca. 1,2 ha große Plangebiet ist Teil des Stadtzentrums von Blaustein.

Es wird im Südwesten durch den Verlauf der Ehrensteiner Straße und den daran angrenzenden Busbahnhof bzw. in Teilbereichen durch die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen begrenzt. Im Norden grenzen die südlich der Boschstraße liegenden Gebäude Rathaus (Marktplatz 2) und Seniorenwohnanlage (Marktplatz 3,4,5, Flst. Nr. 577/1) an. Im Osten befinden sich die Kirche St. Martin mit entsprechenden Einrichtungen der Kirchengemeinde (Marktplatz 6+7, Flst. 577/3) und das Geschäftsgebäude Marktplatz 8 (Flst. Nr. 571) im Übergang zur Blau als Gewässer 1. Ordnung. Südöstlich wird das Plangebiet durch die von der Hummelstraße erschlossenen Gebäude (Hummelstraße 6: Blumenladen/ Bank, Flst. Nr. 570; Hummelstraße 8: Sparkasse/ Büros, Flst. Nr. 571/1) begrenzt.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flächen des bisherigen Marktplatzes (Flst. 577/6 in Teilen), die Vorzone des Rathauses (Flst. 577 in Teilen) sowie die Parkplatzflächen zwischen Rathaus und dem ehemaligen Lebensmittelmarkt (Flst. 577/5), den ehemaligen Lebensmittelmarkt Marktplatz 9 (Flst. 571/3) und in Teilen die Ehrensteiner Straße (Flst. 692) sowie Flächen zwischen Straße und Bahnflächen (Flst. 696/1).

Vorgesehene Bebauung des Plangebiets/ planerische Konzeption

Entsprechend dem städtebaulichen Entwurf als Ergebnis der Mehrfachbeauftragung soll im Plangebiet eine drei- bis fünfgeschossige Bebauung in Ergänzung zu den bestehenden Gebäudestrukturen realisiert werden. Die bestehenden Solitäre werden mit der Neuordnung zu erlebbaren Quartiersstrukturen ergänzt, arrondiert, eingebunden. Durch die städtebauliche Entwicklung und eine notwendige Verdichtung können heute fehlende Raumkanten, Platzkanten, Orientierungen und räumliche Klärungen aufgezeigt werden. Mit Setzung der Neubauten entsteht im Kontext der neue Marktplatz als urbane Mitte und der Kirchplatz als prägender Ort vor Sankt Martin.

Der neue Marktplatz, ein zentraler, klar definierter Raum, fungiert als lebendige Verbindung an der Schnittstelle zwischen neuem Busbahnhof, Rathaus, neuer Wohn- und Geschäftsbebauung, der Markthalle und dem Landschaftsraum der Blau. Die Blau rückt erlebbar prägend und mit hohen Aufenthaltsqualitäten spürbar in die Stadtmitte. Marktplatz, Kirchplatz und Landschaftsraum treten in einen räumlichen Dialog.

Entlang der Blau sieht das städtebauliche Konzept attraktive Freiräume von hoher Qualität vor, die Orientierungen schaffen, den Landschaftsraum wieder erlebbar machen und durchgängige Fuß- und Radwege generieren. Der neue "Landschaftspark" entlang der Blau vernetzt, integriert und schafft Übergänge zu den angrenzenden Nutzungsstrukturen.

Im Norden werden der Lixpark, das bestehende Seniorenzentrum und die neu arrondierende Wohnbebauung nördlich der Boschstraße eingebunden.

Nach Süden entstehen offene, direkte Anbindungen an die bestehenden Gewerbestrukturen.

Mit dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses an der Ehrensteiner Straße als Ersatz des ehemaligen REWE-Lebensmittelmarktes entsteht eine klare Raumkante zum Busbahnhof und der neue Marktplatz erhält nach Süden eine starke räumliche Definition. Hier soll Raum für Nutzungen wie Lebensmittelmarkt, Läden und Gastronomie entstehen, die den zentralen Platz bespielen. In den Obergeschossen werden barrierefreie Wohnsituationen in unterschiedlichen Typologien und Größen geschaffen. Innerstädtische Wohnformen für Jung und Alt unterstützen die Belebung der neuen Stadtmitte. Die vielfältigen Nutzungen und die Gestaltung mit vorgelagerten Arkaden generieren die gewünschte Urbanität.

Die östliche Raumkante des Marktplatzes wird durch Wohngebäude gebildet, schafft mit zusätzlichen Laden-, Dienstleistungsflächen im EG und einer geplanten neuen Markthalle ergänzende belebende Nutzungen.

Die vorhandene Wohnbebauung im Umfeld des Kirchenzentrums St. Martin wird in eine ruhige grüne Kirchplatzsituation eingebunden, ein Ort der Begegnung.

Ein durch das Rathaus und die Neubebauung klar gefasster Marktplatz schafft die neue Identität in der Mitte Blausteins: Autofrei, mit einem Baumcarré gerahmt, ein neuer Ort der Blausteiner Bürger als Kommunikationsort, als Mittelpunkt. Die aufgezeigten Verzahnungen mit Orientierungen zum Löwenfelsen, der direkten Anbindung an den Sport- und Freizeitpark Lix und die unmittelbare Nahtstelle zum Busbahnhof stärken diesen Zentralitätsgedanken.

Qualität entsteht durch urbane Dichte im Kontext des großzügigen Landschaftsraums der Blau.

Die zentrale Tiefgarage unter dem Marktplatz und ein mögliches Parkdeck am ZOB schaffen kurze, direkte Wege zu den öffentlichen Einrichtungen und den Laden- und Dienstleistungsangeboten.

Der Entwurf präsentiert eine städtebauliche Innenentwicklung hin zur urbanen Mitte, die die angrenzenden Nachbarschaften einbezieht und Entwicklungspotenziale in diesen Bereichen aufzeigt. Die konsequente Entwicklung der Stadtmitte reagiert auf die rasanten städtebaulichen Entwicklung Blausteins, lässt sie für alle im neuen Zentrum erlebbar werden und stärkt Blaustein in seiner Identität.

Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung ist entsprechend der vorgesehenen Entwicklung als Kerngebiet (MK) gemäß § 7 BauNVO vorgesehen.

Das Maß der baulichen Nutzung soll über Festsetzungen zu Grundflächenzahl, Zahl der Vollgeschosse als Mindestmaß sowie die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß geregelt werden. Die überbaubaren Grundstücksflächen sollen sowohl durch Baulinien als auch Baugrenzen bestimmt werden.

Die Bauweise wird voraussichtlich zum Teil als geschlossene und zum Teil als abweichende Bauweise vorgegeben.

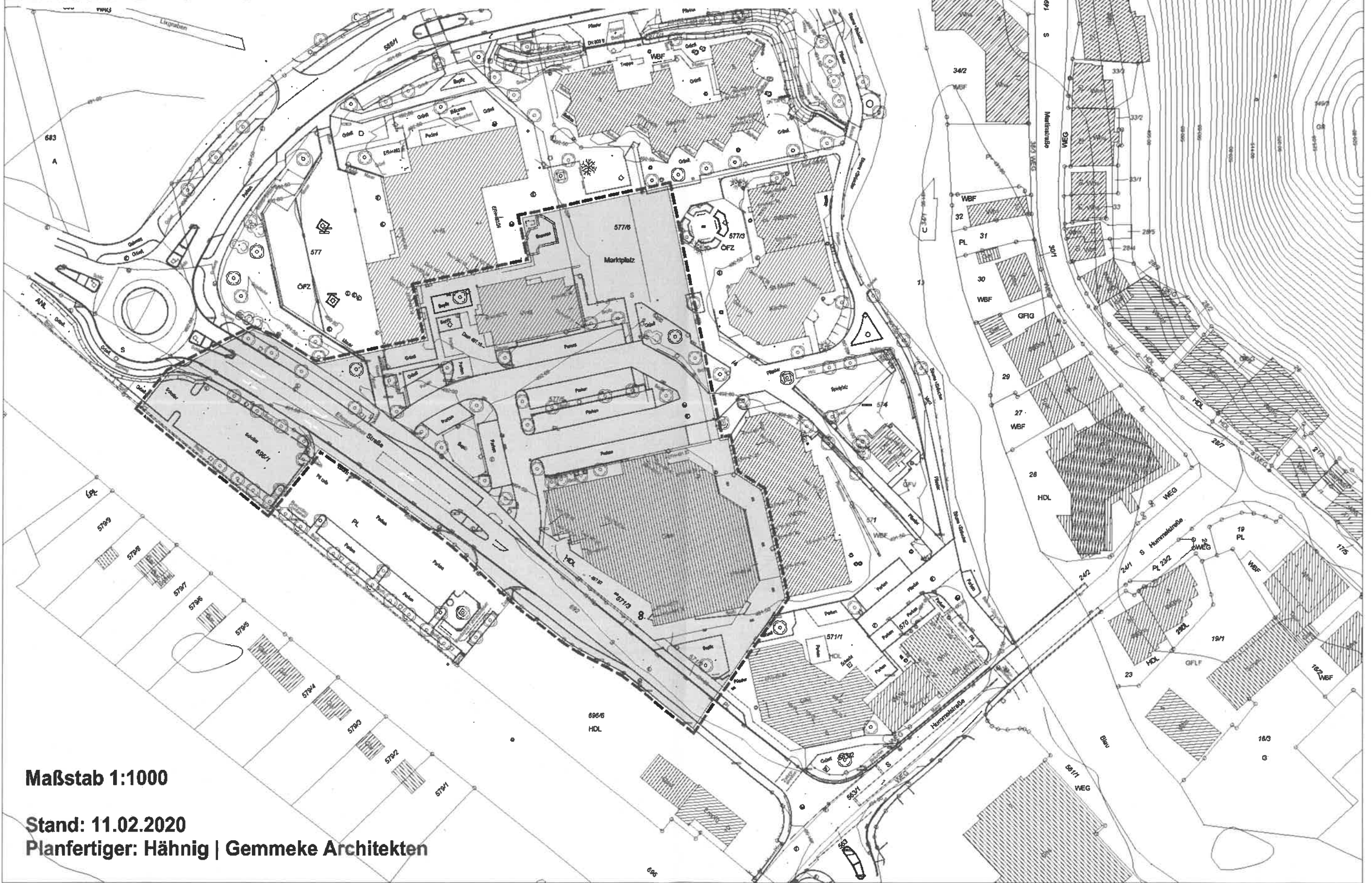
Über eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen wird die geplante Tiefgarage unter dem Marktplatz abgebildet.

Die Verkehrserschließung erfolgt über die Ehrensteiner Straße. Der Marktplatz wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Im Rahmen der Grünordnung werden die Begrünung von Flachdächern sowie die Neupflanzung von Bäumen festgesetzt.

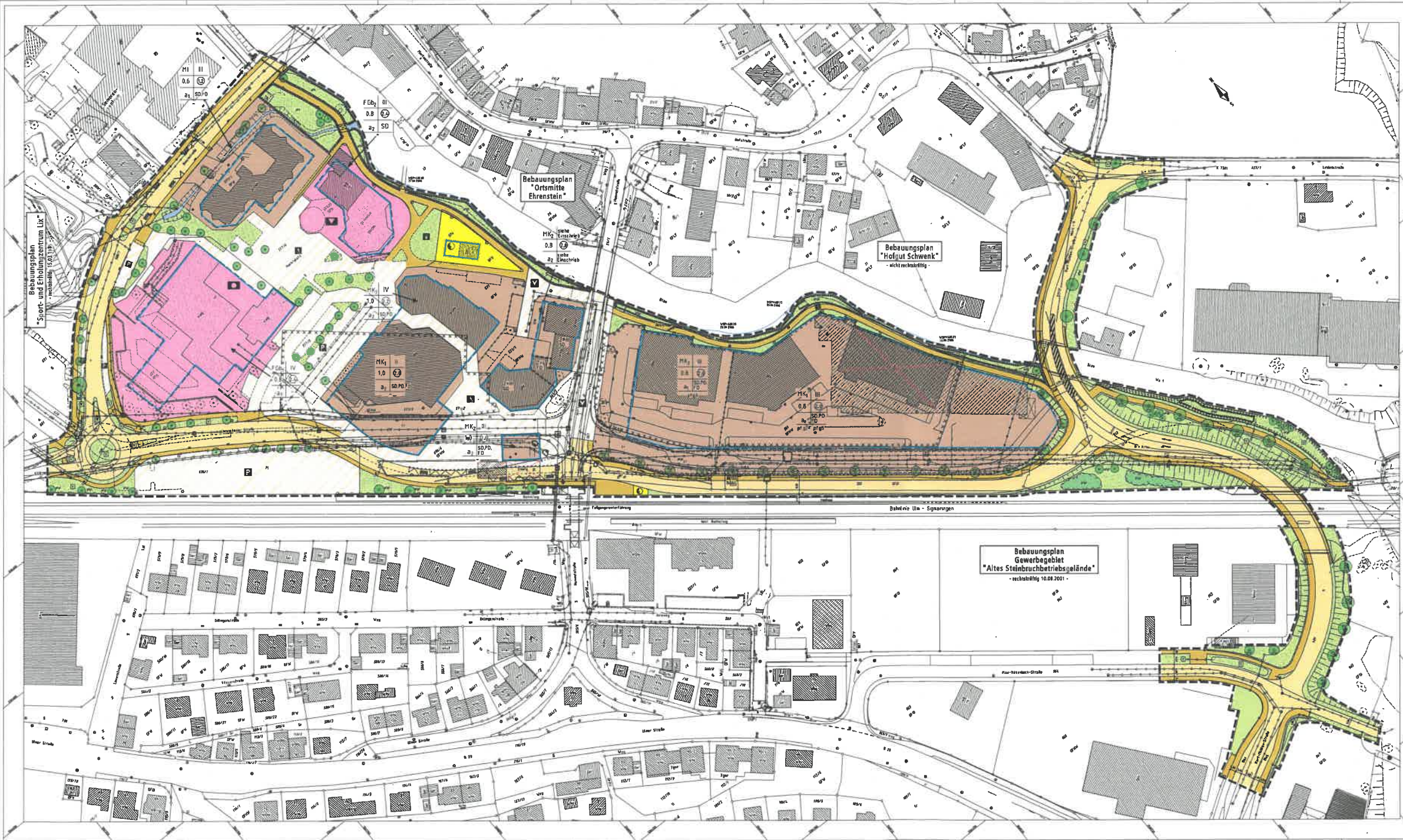
erstellt: Tübingen, 11.02.2020

Bebauungsplan - Geltungsbereich Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein", Ortsteil Ehrenstein



Maßstab 1:1000

Stand: 11.02.2020
Planfertiger: Hähinig | Gemmeke Architekten



Zeichenerklärung

Planmäßige Festsetzungen gemäß BauGB

1	Art der baulichen Nutzung	
11	Wohngebiet	§ 7 BauGB
12	Mischgebiet	§ 8 BauGB
2	Maß der baulichen Nutzung	
21	Grundflächenwert	§ 9 BauGB
22	Grundstückswert	§ 20 BauGB
23	Max. anr. Höhe	§ 21 BauGB
3	Bauweise	
31	Abschlossene Bauweise	§ 22 BauGB
4	Überbaubare Grundstücksfläche	
41	Stempel	§ 23 BauGB
5	Flächen für den Gemeinbedarf (FFG)	
51	Flächen für öffentliche Verwaltung und öffentlichen Zweck besonderer Natur	§ 4 Abs. 1 Nr. 5 BauGB
6	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
61	offizielle Straßenverkehrsfläche	
62	Straße	
63	Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung	
64	Zustimmung: öffentliche Parkfläche	
65	Zustimmung: Fußgängerbereich	
66	Zustimmung: Verkehrsbedingter Bereich	
7	Flächen für Versorgungsanlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB
71	Flächen für Versorgungsanlagen für Elektrizität	
8	Regenwasser- und Abwasseranlagen	§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB
81	überdeckt	
82	unterdeckt	
9	Grünflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
91	privat	
92	ökologische Grünfläche	
93	Versteinerung	
94	Flächen für Begrünung	
10	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	
101	Abgrenzung von Flächen für Naturschutz und Schutz vor Störungen der Erholung in Natur und Landschaft	§ 6 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
102	Abgrenzung von Flächen mit besonderen Naturschutzcharakter	§ 6 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
103	Abgrenzung von Schutzflächen	§ 6 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
104	Abgrenzung von Schutzflächen	§ 6 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
105	Abgrenzung von Schutzflächen	§ 6 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
11	Sonstige Planzeichen	
111	Strom der öffentlichen Versorgung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
112	Flächen für die Regelung des Wasserrechts	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
113	Leitungsnetz	§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB
114	Abgrenzung gemeinschaftlicher Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB
115	Abgrenzung gemeinschaftlicher Festsetzungen	§ 9 Abs. 1 Nr. 19 BauGB
116	Abgrenzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
117	Abgrenzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
118	Abgrenzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB
119	Abgrenzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 23 BauGB
12	Örtliche Bauvorschriften gemäß § 7a LBO	
121	Schallschutz	§ 7 Abs. 1 Nr. 1 LBO
13	Nachträgliche Überziehung	
131	Abgrenzung der Flächen, deren Nutzung durch die nachträgliche Überziehung des öffentlichen Rechts beschränkt ist	§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB
14	Hinweise	
141	Verfügen für allgemeine öffentliche Zwecke	
142	Verfügen	
143	Verfügen	



Gemeinde: Blaustein
Ortsteil: Ehrenstein
Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet

"Bahnhofsbereich Ehrenstein"

Lageplan

Maßstab 1:500

CalcNo: 2011.002/15.03.2011/16.03.2017

Uppendliche Maßstäbe für den Lageplan: 1:500