



Stadt Blaustein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Sport – und Erholungszentrum Lix, 1. Änderung"

A. Begründung zum Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht

Ulm, 26.07.2022

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum Bebauungsplan

1. Grundlagen

1.1 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine Gemeinbedarfsfläche in Planung mit der Zweckbestimmung kulturelle Einrichtung und Sporthalle dar.

Der Bebauungsplan kann somit nicht aus dem Flächennutzungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entwickelt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Zuge der Verfahrensdurchführung gemäß § 13a BauGB als Berichtigung an die geänderten Darstellungen anzupassen.

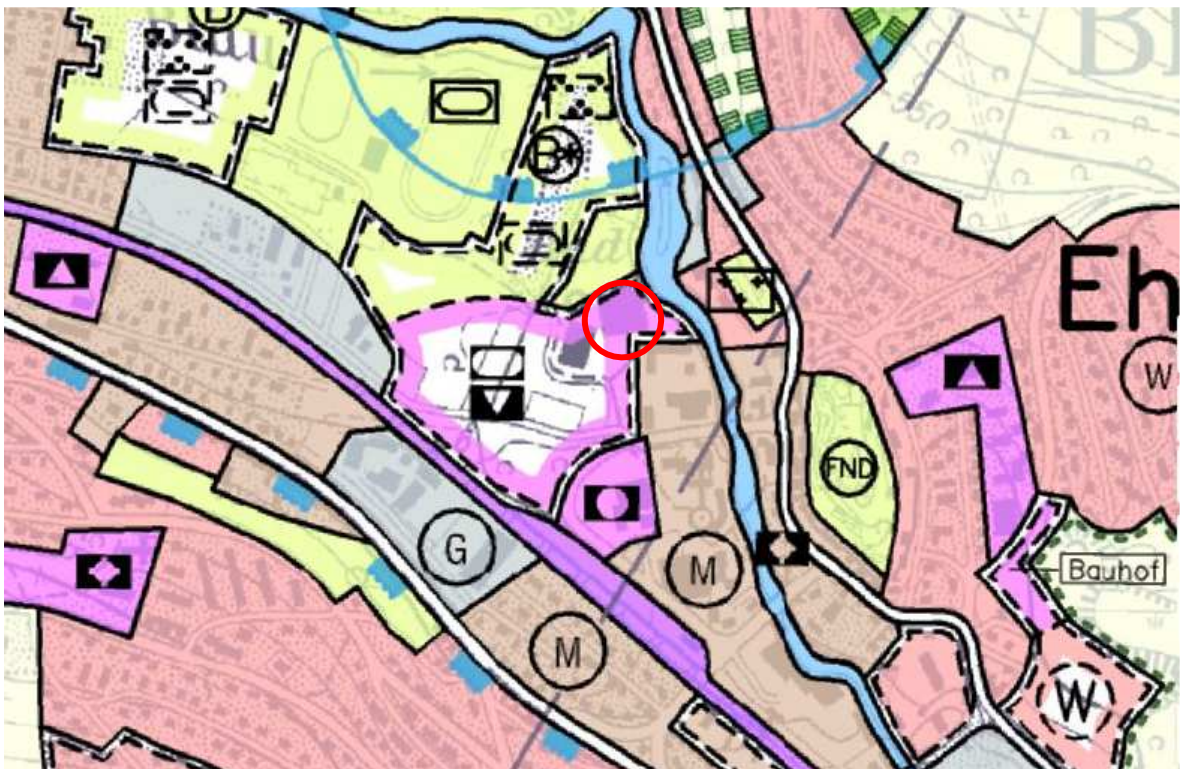


Abb. 1: Ausschnitt Flächennutzungsplan

1.2 Inhalt des rechtskräftigen Bebauungsplanes

Das Vorhaben befindet sich teilweise im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Sport- und Erholungspark Lix" aus dem Jahr 2003.

Der Bebauungsplan weist die Fläche als öffentliche Grün- und Sportfläche aus. Der Bebauungsplan sieht für weite Teile der Lixsporthalle und des Bad-Blaus ein zusammenhängendes Baufenster vor.

Im Bereich der gegenständlichen Bebauungsplanänderung ist keine überbaubare Grundstücksfläche festgesetzt.

Das, in der Planzeichnung des rechtskräftigen Bebauungsplanes dargestellte L-förmige, ehemalige Werkhofgebäude wurde im Zuge des genehmigten Baugesuchs Anbau Bad Blau aus dem Jahr 2003 abgerissen.

Das Vorhaben ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sport- und Erholungspark Lix" aus dem Jahr 2003 ohne Festsetzung einer

überbaubaren Grundstücksfläche nicht genehmigungsfähig. Mit dem Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für das Vorhaben sichergestellt werden.

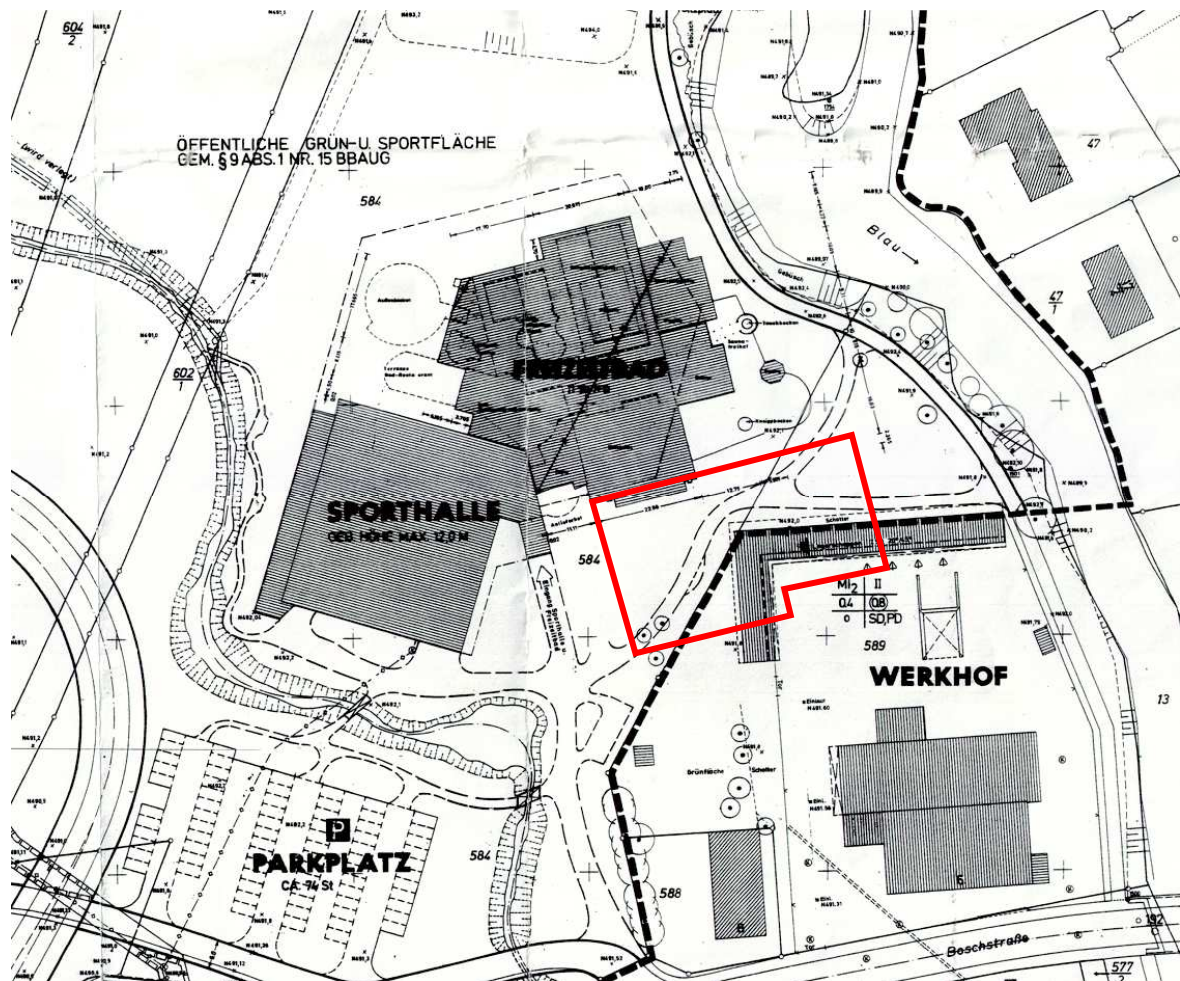


Abb. 2: rechtskräftiger Bebauungsplan "Sport – und Erholungspark Lix" aus dem Jahr 2003

2. Anlass und Ziel der Planung

Innerhalb des Plangebietes besteht im westlichen Teil, der im Jahr 2005 realisierte, zweigeschossige Gebäudekomplex des Fitness- und Therapiezentrum (FTZ) als Anbau an das Freizeitbad „Bad Blau“ mit direktem Zugang zur Bade- und Saunalandschaft.

Das Fitness- und Therapiezentrum (FTZ) ist Bestandteil der Olympia Fitnessgroup und erweitert das Fitnessangebot des Olympia Fitness im Blausteiner Gewerbegebiet Schinderwasen.

Mittelfristig ist die Zusammenlegung der beiden Blausteiner Standorte im Zentrum der Stadt Blaustein und die Schließung des Studios am Schinderwasen geplant.

Das Fitness- und Therapiezentrum (FTZ) im Zentrum von Blaustein soll künftig als Gesundheitszentrum ausgebaut, um medizinische Angebote ergänzt werden und so langfristig der Standortsicherung der Olympia Fitnessgroup dienen.

Vorhabenträger im Sinne des § 12 BauNVO ist Herr Ingo Behr, 89134 Blaustein.

In den Obergeschoßen des Neubauvorhabens, im östlichen Teil des Geltungsbereichs sind dabei eine Praxis, ortsansässiger Allgemeinmediziner, Büroräume der Stadtwerke Blaustein sowie eine Wohneinheit vorgesehen.

Das Vorhaben ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Sport- und Erholungspark Lix" aus dem Jahr 2003 mit einer Festsetzung als öffentliche Grün- und Sportfläche und ohne Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche im Bereich des Plangebietes nicht genehmigungsfähig.

Mit dem Bebauungsplan soll zum einen das Bau- und Planungsrecht für das Neubauvorhaben im östlichen Teil sowie für die Bestandsbebauung im westlichen Teil sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan ist in einen vorhabenbezogenen (östlicher Teil – Neubauvorhaben) gemäß § 12 BauGB sowie einen nicht vorhabenbezogenen Teil (westlicher Teil – Bestandsbebauung) unterteilt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Blaustein und umfasst das zweigeschoßige Fitness – und Therapiezentrum (FTZ), die östlich angrenzenden Freiflächen sowie die Erschließungsflächen im Süden.

Im Umfeld des Plangebietes befindet sich das Bad-Blau, die Lix-Sporthalle, der zentrale Versorgungsbereich der Stadt mit Rathaus, Marktplatz, sowie die St. Martin Kirche.

Das Plangebiet wird im Norden durch das Freizeitbad „Bad Blau“ im Westen durch die Erschließungsrampe der Lix-Sporthalle, im Osten durch die Grünflächen entlang des uferbegleitenden Geh- und Radwegs der Blau und im Süden durch das Mehrgenerationenwohnheim an der Boschstraße.

Das Plangebiet selbst umfasst im Westen den 2-geschoßigen Baukörper des Fitness- und Therapiezentrums die im Obergeschoß eine direkte Verbindung zum Freizeitbad aufweist mit südlich angrenzender Rasenfläche und drei großkronigen Laubbäumen.

Im Osten des Grundstücks besteht eine Grünfläche mit Gehölz- und Baumbestand sowie eine bogenförmig verlaufende Fußwegeverbindung zum gewässerbegleitenden Geh- und Radweg.

Die unmittelbare Umgebungsbebauung der Lixsporthalle und des Bad Blaus weist eine Höhe der baulichen Anlagen von ca. 10 m auf. Das südlich angrenzende Mehrgenerationenwohnhaus weist 4 Vollgeschoße und eine Höhe von ca. 13 m auf.

Unmittelbar östlich des Plangebietes, entlang der Blau, erstreckt sich das FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter mit der Schutzgebietsnummer 7524341 in einem Abstand von ca. 15m. Darüber hinaus verläuft entlang des Uferbereichs der Blau das Offenlandbiotop: Galeriewaldstreifen an der Blau in Blaustein mit der Biotopnummer 175254252468 ebenfalls in einem Abstand von ca. 15m.

Der Geltungsbereich umfasst eine ca. 1.923 m² große Teilfläche des Flurstücks Nr. 584 der Gemarkung Ehrenstein.

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das zweigeschossige Sport – und Therapiezentrum, das als Anbau an das Bad-Blau im Jahr 2005 realisiert wurde.

Innerhalb des ca. 35m langen und ca. 20m breiten Gebäudekomplexes befindet sich im Erdgeschoß der Fitnessbereich sowie die Praxis für Physiotherapie und im Obergeschoß

die Umkleidekabinen, die Aufenthaltsräume für das Personal sowie weitere Sanitär- und Nebenräume.

Eine bauliche Veränderung innerhalb des Bestandsgebäudes ist nicht geplant.

Der Erweiterungsbau ist als eigenständiger ca. 22m langer und ca. 14m breiter dreigeschossiger Baukörper geplant und beinhaltet im Erdgeschoss einen großen zusammenhängenden Kursraum des Fitnesszentrums mit Durchgang zum Bestandsgebäude, im 1. Obergeschoss eine Allgemeinmedizinpraxis mit drei Ärzten, im 2. Obergeschoss Büroräume der Stadtwerke Blaustein sowie eine Wohneinheit.

Die Stellplätze der künftigen Nutzungen werden im südlichen Teil des Grundstücks nachgewiesen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über eine von der Boschstraße abzweigende Stichstraße.

Die ehemals bogenförmig nach Nordosten verlaufende Fuß- und Radwegeverbindung zur Blau wird künftig südlich des Neubauvorhabens und nördlich des Mehrgenerationenhauses an den uferbegleitenden Fuß- und Radweg angeschlossen.

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.

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 BauGB genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung geprüft.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt ca. 1.923 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 "Sport – und Erholungspark Lix, 1. Änderung" gegeben.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der bestehenden (westlicher Teil) sowie der vorgesehenen Entwicklung (östlicher Teil) innerhalb des Geltungsbereichs als urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind dabei:

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

Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die Ausnahmen nach § 6a Abs. 3 BauNVO (Vergnügungsstätten, Tankstellen) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Für diese Nutzungen bestehen besser geeignete Standorte bzw. diese Einrichtungen und Anlagen bestehen bereits in ausreichendem Umfang im Stadtgebiet. Der Gebietscharakter als Urbanes Gebiet bleibt trotz der aufgeführten Einschränkungen gewahrt.

Darüberhinausgehende Nutzungen sind nicht zulässig. Weiterhin wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB festgesetzt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Im Plangebiet werden die aufgeführten Nutzungen und Einrichtungen als allgemein zulässig festgesetzt, um dem Entwicklungsziel eines "multifunktionalen Gebäudes" im Zentrum der Stadt Blaustein gerecht zu werden und eine langfristige Entwicklung als Gesundheitszentrum mit Dienstleistungsnutzungen und Wohnen zu ermöglichen.

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 entsprechend der Obergrenze gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Wert von 0,8 festgesetzt.

In den Festsetzungen wird darüber hinaus bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch die Anlagen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Zugängen, Fahrradstellplätzen, Nebenanlagen, Zufahrten, Zugängen, Rampen und Plätzen bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden darf.

Die für die Überschreitung der GRZ für die vorgenannten Nutzungen (bis 0,9) erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere dadurch begründet eine Betriebserweiterung am bestehenden Standort in innerstädtischer Lage zu ermöglichen und zu sichern.

Darüber hinaus kann durch die Überschreitung der Grundflächenzahl für die vorgenannten Nutzungen den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß § 1a BauGB, wie beispielsweise dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden, der Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen, sowie der Begrenzung der Bodenversiegelung auf das notwendige Maß entsprochen werden.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse orientiert sich im westlichen Teil am Bestand und wird auf 2 Vollgeschosse und im östlichen Teil entsprechend der vorgesehenen Planung auf 3 Vollgeschosse begrenzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK Attika) als Höchstgrenze definiert und als relatives Maß über der angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche festgesetzt.

Die max. zulässige Höhe der baulichen Anlagen orientiert sich im Westen an der derzeitigen Gebäudehöhe der Bestandsbebauung und wird mit einer max. zulässigen Höhe von 9,0 m festgesetzt. Die Höhe des geplanten Neubauvorhabens wird entsprechend der Planung auf 10,0 m über dem Bezugspunkt festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten auf einer Dachfläche von max. 5% überschritten werden. Die Aufbauten dürfen die relative Höhe von 10,5 m nicht überschreiten und müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Attikaaußenseite einhalten.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden zwei Baufenster festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung des bestehenden Sport- und Therapiezentrums im Westen des Geltungsbereichs und der geplanten gegenständlichen Erweiterung.

Die Bauweise wird dabei unterschieden und im Bereich des bestehenden Bad Blau Anbaus aus dem Jahr 2003 aufgrund des direkten Anbaus an das Bad Blau als geschlossene Bauweise sowie beim freistehenden Neubauvorhaben als offene Bauweise bestimmt.

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt von Süden über eine von der Boschstraße abzweigende Stichstraße.

Der erforderliche Stellplatznachweis der geplanten künftigen Nutzungen erfolgt im Süden der Gebäude

6.5 Infrastrukturversorgung

Das Neubauvorhaben kann über eine Verlängerung der bestehenden Leitungen ans bestehende Ver- und Entsorgungsnetz angeschlossen werden.

6.6 Grünordnerische Festsetzungen

Das Plangebiet umfasst im Osten im Wesentlichen die überbaubare Grundstücksfläche, die nahezu identisch mit der Fläche des Neubauvorhabens ist sowie im Westen die Fläche des Sport- und Therapiezentrums mit südlich angrenzender intensiv gepflegter Grünfläche mit drei großkronigen Laubbäumen.

Umfangreiche grünordnerischen Maßnahmen sind daher nicht möglich und beschränken sich auf ein Erhaltungsbot der Bäume im Osten des Plangebietes, ein Dachbegrünungsgebot zur Verringerung des Regenwasserabflusses sowie der Vorgabe bei Baumneupflanzungen auf heimische Arten gemäß der Artenliste zurückzugreifen.

6.7 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 geprüft. Eine Beeinträchtigung der Schutzgüter wurde nicht festgestellt.

6.8 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.

Östlich angrenzend entlang der Blau verlaufen jedoch mehrere Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna:

- FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter mit der Schutzgebietsnummer 7524341– entlang der östlich verlaufenden Blau auf den Flurstücken Nr. 13 und 584 der Gemarkung Ehrenstein in einem Abstand von ca. 15m
- Offenlandbiotop: Galeriewaldstreifen an der Blau in Blaustein mit der Biotopnummer 175254252468 – entlang der östlich verlaufenden Blau auf den Flurstücken Nr. 13 und 584 in einem Abstand von ca. 15m

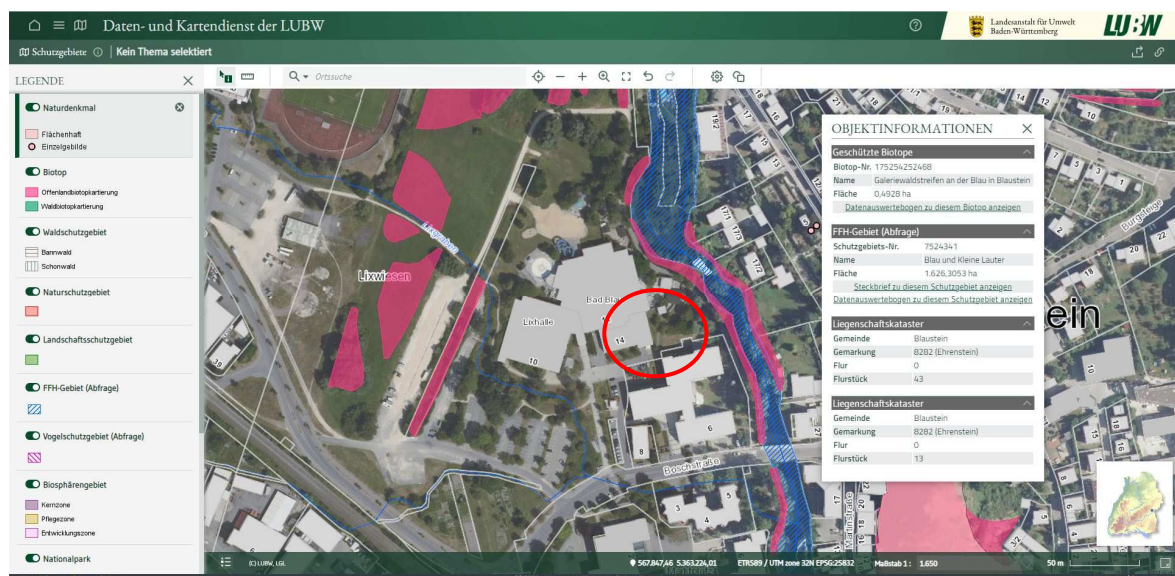


Abb. 3: Schutzgebiete gemäß LUBW Kartenviewer

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Schutzgebiete ist durch die geplante Nutzung, das anthropogen geprägte Umfeld, mit Freizeitbad, Mehrgenerationenwohnen und mit zwischengelagertem Geh- und Radweg nicht gegeben.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des derzeit bereits bebauten Umfeldes, mit stark frequentierten Nutzungen wie Fitnessstudio, Freizeitbad, Mehrgenerationenwohnen sowie Geh- und Radweg entlang der Blau kommt es durch den multifunktional nutzbaren Gebäudekomplex, zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen sowie innerhalb des Plangebietes selbst.

Von einer Beeinträchtigung der gesundes Wohn- u. Arbeitsverhältnisse innerhalb des ist nicht auszugehen.

Eine Gefahr für Leib und Leben durch Hochwasser besteht nicht, da das Plangebiet trotz seiner räumlichen Nähe zur Blau von einem HQextrem nicht betroffen ist.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits anthropogen durch die angrenzenden Nutzungen des Sport- und Therapiezentrum, des Mehrgenerationenwohnens sowie der Geh- und Radwegeverbindungen geprägt und entsprechend vorbelastet.

Insbesondere der östliche Teil des Plangebietes im Bereich der Gehölzstrukturen und Bäume weist Strukturen auf die als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten dienen können.

Das angrenzende FFH Gebiet sowie das kartierte Biotop entlang der Blau bieten ebenfalls Potential als Lebensraum geschützter Arten.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgt im weiteren Verfahren im Rahmen des Artenschutzgutachtens.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist derzeit nicht erkennbar, kann jedoch erst nach Vorlage des Artenschutzgutachtens final beurteilt werden.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks werden unversiegelte innerstädtische Grünflächen dauerhaft versiegelt. Durch die zentrumsnähe des Plangebiets ist der Geltungsbereich vollständig erschlossen und eine Flächeninanspruchnahme fällt geringer aus als an alternativen Standorten.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes ist nicht erkennbar.

Schutzgut Boden

Die geplante Bebauung innerhalb des Geltungsbereichs führt zu einer vollständigen Versiegelung von unversiegelten Grünflächen und einem Eingriff in das natürlich Bodengefüge. Die Festsetzung einer Dachbegrünung der Dachflächen des Hauptgebäudes kann eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzguts Bodens kompensieren.

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Unmittelbar östlich des Plangebiets verläuft in einem Abstand von ca. 20m die Blau.

Das Plangebiet ist trotz seiner räumlichen Nähe zur Blau von einem HQextrem nicht betroffen.

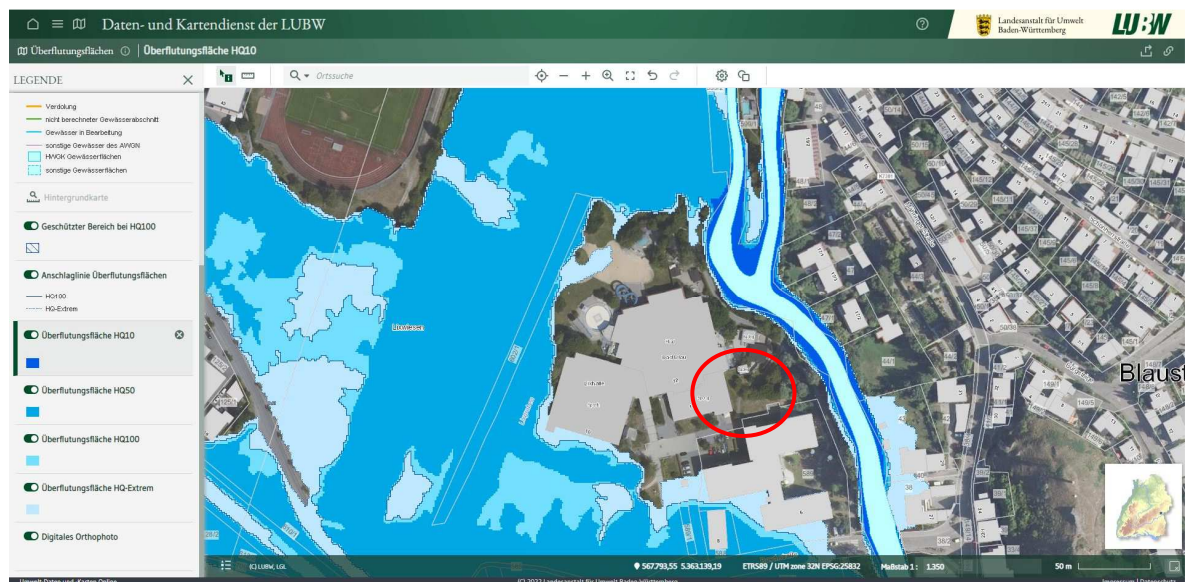


Abb. 4: Überflutungsgebiete gemäß LUBW Kartenvierer

Eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Wasser ist nicht erkennbar.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb einer ausgeprägten Luftmassebahn im Talverlauf des Blautal mit einer Fließrichtung Richtung Südosten. Für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Ballungsgebiets Ulm/Neu-Ulm kommt dieser Luftmassebahn eine besondere Bedeutung zu.

Die regionale Klimaanalyse Donau-Iller stellt für das Vorhabengebiet einen intensiven Kaltluftstrom mit einer Volumenstromdichte zwischen 60 – 120 m³ (ms) von Nordwesten nach Südosten entlang des Talsohlenbereichs des Blautals dar.

Die Talsohle des Blautals weist in diesem Bereich zwischen den beiden Hanglagen (Klingenstein und Ehrenstein) eine Breite von ca. 500 m auf. Die umliegenden Gebäude überschreiten die Bauhöhe des Neubauvorhabens.

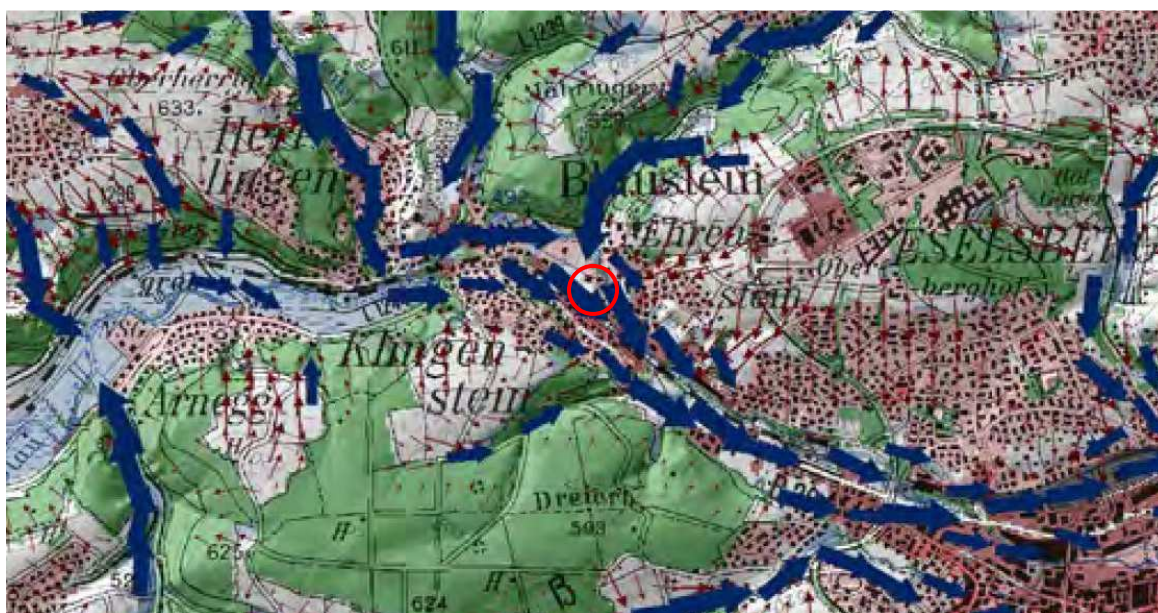


Abb. 5: Kaltluftströme gemäß regionaler Klimaanalysekarte Donau-Iller

Eine durch das Bauvorhaben verursachte Barrierewirkung und eine einhergehende Unterbrechung der Luftmassebahn ist nicht erkennbar.

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld durch die Bebauung, bestehend aus Fitness- und Therapiezentrum, Freizeitbad, Sporthalle sowie Mehrgenerationenhaus bereits anthropogen geprägt und entsprechend vorbelastet. Lediglich im Osten wird das Areal durch die städtische Grünfläche mit mehreren Bäumen sowie die angrenzenden uferbegleitenden Gehölzbestände eingegrünt.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes kulturelles Erbe und Landschaftsbild ist jedoch nicht erkennbar.

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.

6.9 Artenschutz

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die Nutzungen geprägt und entsprechend vorbelastet.

Insbesondere der östliche Teil des Plangebietes im Bereich der Gehölzstrukturen und Bäume weist Strukturen auf die als Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten dienen können.

Ein Eingriff in das angrenzende FFH Gebiet sowie das kartierte Biotop entlang der Blau liegt nicht vor.

Unter Einhaltung von Vermeidungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass die Verbots-
tatbestände gemäß § 44 BNatschG nicht ausgelöst werden. Dies wird im weiteren Verfahren im Rahmen eines Artenschutzgutachtens geprüft und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

7. Örtliche Bauvorschriften

7.1 Dachgestaltung

Die Dachgestaltung baulicher Anlagen, innerhalb des Geltungsbereichs sind als begrünte Flachdächer auszugestalten.

7.2 Pkw Stellplätze

Innerhalb der privaten Grundstücksfläche ist der Stellplatzschlüssel entsprechend der Landesbauordnung Baden-Württemberg nachzuweisen.

Die Stellplätze der geplanten Nutzungen sind im Süden der Baukörper innerhalb der beiden festgesetzten Flächen für Stellplätze geplant und entsprechend nachzuweisen.

7.3 Freiflächengestaltung

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur-, Landschafts- und Artenschutzes werden Gestaltungsanforderungen an die Freiflächengestaltung der Grundstücke getroffen. Die Begrünung der Gärten und Vorgärten sind aus städtebaulichen Gründen erforderlich und dienen der notwendigen Vielfalt in der Natur.

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.

Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern sowie Stauden zu bepflanzen oder als Wiesen-, Grünfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

Standplätze für Müllbehälter sind durch Bepflanzung, Verkleidung oder bauliche Maßnahmen gegen die Einsicht von den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken abzuschirmen.

7.4 Werbeanlagen

Pro Geschäft oder Einrichtung ist max. 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.

Werbeanlagen dürfen nur an der öffentlichen Verkehrsfläche zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.

Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf max. 10m² je Gebäude betragen und darf die Oberkante der Attika nicht überschreiten.

Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen, die das Orts- und Landschaftsbild in störender Weise beeinträchtigen, sind nicht zulässig.

7.5 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig handelt nach § 75 LBO, wer vorsätzlich oder fahrlässig bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gemäß § 74 zuwiderhandelt.

8. Nachrichtliche Übernahmen

8.1 Flora-Fauna-Habitat (FFH Gebiet)

Unmittelbar östlich, entlang der östlich verlaufenden Blau auf den Flurstücken Nr. 13 und 584 der Gemarkung Ehrenstein in einem Abstand von ca. 15m grenzt das FFH-Gebiet "Blau und kleine Lauter" mit der Schutzgebiets-Nr. 7524341 an das Plangebiet. Die Schutzgebietsverordnung vom 05.11.2018 ist zu beachten.

8.2 Offenlandbiotop – Galeriewaldstreifen an der Blau in Blaustein

Unmittelbar östlich, im Uferbereich der Blau, auf den Flurstücken Nr. 13 und 584 in einem Abstand von ca. 15m grenzt das geschützte Biotop "Galeriewaldstreifen an der Blau" mit der Biotop-Nr. 175254252468 an das Plangebiet.

9. Hinweise

9.1 Niederschlagswasserbeseitigung

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 nächstgelegenen 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, das DWA-Arbeitsblatt A 117 sowie das DWA- Merkblatt M 102-4 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.

9.2 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.

9.3 Boden- und Grundwasserschutz

Bodenschutz

Bei der Umgestaltung des Planungsgebietes ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit Boden zu achten. Der gewachsene Boden ist in den Grünflächen und in den Stellplätzen, soweit geeignet, zu erhalten.

Auf allen zu bebauenden oder befestigten Flächen ist vor Beginn der Baumaßnahmen der Oberboden separat abzutragen, unverdichtet und unvermischt zu lagern und frühestmöglich für Vegetationszwecke wieder zu verwenden.

Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.

Fallen zu große Mengen Bodenaushub an oder solcher, der sich nicht zum Massenausgleich eignet (zum Beispiel felsiges Material), so ist eine Wiederverwertung auf anderen Flächen vor einer Deponierung zu prüfen.

Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.

9.4 Altlasten

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.

10. Kosten- und Flächenangaben

10.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	1.923 m ² (100,0 %)
davon: Mischgebiet (MU)	1.665 m ² (86,6 %)
öffentliche Verkehrsflächen	259 m ² (13,4 %)

10.2 Kosten

Der Stadt Blaustein entstehen keine Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans, sie werden vom Vorhabenträger übernommen.