
Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinbruchsbetriebsgelände an der B28, 3. Änderung", Kurt-Mühlen-Straße 6

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen
- Billigungsbeschluss des Bebauungsplanentwurfs
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wird beschlossen.
2. Der Bebauungsplanentwurf mit Stand vom 27.07.2021 wird gebilligt.
3. Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Steinbruchsbetriebsgelände an der B28, 3. Änderung" mit Stand vom 27.07.2021.

Sylvia von Darl-Späth
1. stv. Bürgermeisterin

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/Ablehnung
GR Blaustein	14.07.2020	ö	1) Der Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6" im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13 a BauGB aufgestellt. 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. 3) Billigung des Vorentwurfes zu dem Bebauungsplan mit Stand vom 14.07.2020	Zustimmung

I. Sachvortrag

1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach und wurde mit untergeordneten Zwischennutzungen (Parkplatz, offene Lagerfläche) in Anspruch genommen. Eine geordnete bauliche Nutzung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" mit einem Gewerbebetrieb konnte bislang nicht umgesetzt werden.

Gegenstand des Bebauungsplans ist ein Wohn- und Geschäftshaus, das in unmittelbarer Nähe zum Ausgrabungsort der UNESCO Welterbestätte errichtet werden soll.

Durch das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück des „UNESCO Weltkulturerbes Prähistorische Pfahlbauten rund um die Alpen, Steinzeitdorf Ehrenstein“, sowie die hervorgehobene Lage des Plangebietes am Ortseingang der Stadt Blaustein, besteht hier eine gestalterische Lücke und ein städtebaulicher Missstand.

Das Grundstück des Plangebietes wurde inzwischen von der Firma GIP 20 GmbH aus Überlingen erworben, mit dem Ziel, ein Geschäfts- und Wohnhaus zu errichten. Die Firma GIP 20 GmbH tritt dabei als Vorhabenträger im Sinne von § 12 Abs. 2 BauGB auf.

Im Stadtgebiet Blaustein bestehen ein örtlicher Bedarf und eine hohe Nachfrage nach Wohnraum und Dienstleistungsflächen, die derzeit nicht ausreichend gedeckt werden können. Mit dem Vorhaben kann eine teilweise Deckung dieser Bedarfe erreicht werden. Mit dem Vorhaben kann die städtebaulich unzureichende Gestaltung am Zugang zum zentralen Versorgungsbereich von Blaustein behoben und eine städtebauliche Aufwertung dieses Bereiches erreicht werden.

Darüber hinaus können mit dem Bauvorhaben die von der Stadt gewünschten Ausstellungs- und Informationsflächen zum Steinzeitdorf im Eingangsbereich des Weltkulturerbes bereitgestellt werden.

Das Vorhaben ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" nicht genehmigungsfähig. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll das Bau- und Planungsrecht für das Vorhaben sichergestellt werden.

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

2. Städtebauliche Konzeption

Die Vorhabenplanung sieht eine 2-geschossige Tiefgarage vor, die die Grundstücke 965, 966 und 485 (Teilstück) fast vollständig überbaut. Das Gebäude über der Tiefgarage hat 6 Vollgeschosse und ein

Staffelgeschoss. Das Gebäude hat in den Obergeschossen eine Abmessung von 41m Länge, 25m Breite und 22,8m Höhe (über Erdgeschoss) und bleibt unter der Hochhausgrenze.

Das Gebäude soll als modernes „Stadttor“ zur Innenstadt wirken und auf die Bedeutung des Steinzeitdorfes als historische Siedlungsstätte hinweisen. Durch die umlaufende Fassadengestaltung wird das Gebäude von allen Seiten gleichwertig als freistehendes Objekt wahrnehmbar.

Im Erdgeschoss ist eine Bäckerei mit Café und einer Freibewirtschaftung, sowie zusätzlich Ausstellungs- und Informationsflächen für das Steinzeitdorf vorgesehen. Ab dem 1. Obergeschoss sind ca. 34 Wohneinheiten mit 2-, 3- und 4- Zimmer Wohnungen geplant.

Zur Sicherung der erforderlichen Stellplätze für das Vorhaben wird eine Teilfläche des südlich gelegenen Grundstücks der Tankstelle in den Geltungsbereich einbezogen. Hier können insgesamt bis zu 12 ebenerdige Stellplätze bereitgestellt werden für die Besucher des Cafés und des Steinzeitdorfes. Die Stellplätze sind mit einer Zufahrt zur Tankstelle sowie einem Baumstandort gegliedert.

Die vorhandene Trafostation ist für die zusätzlichen Nutzungen nicht mehr ausreichend dimensioniert. In Abstimmung mit dem Leitungsträger wird eine größere Trafostation im Bereich der öffentlichen Stellplätze im westlichen Bereich erstellt, deren genaue Lage im weiteren Planungsverlauf festgelegt wird.

3. Einwände im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

a. Landratsamt

Seitens des Landratsamts wurde der Einwand vorgebracht, dass außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen in einem Abstand von 15m vom befestigten Fahrbandrand ein Anbauverbot für Hochbauten besteht.“ Dies hätte bedeutet, dass die Tiefgarage und das Gebäude in der jetzigen Form nicht hätte realisiert werden können, da der Abstand der TG vom Fahrbandrand ca. 7,30 beträgt, das Obergeschoss ist ca. 11m vom Fahrbandrand entfernt. Hintergrund für die Auflage war, dass die Brücke über die Bahn mit einem Unterbau aus EPS-Blöcken konstruiert ist und die Tiefgarage des neuen Bauvorhabens incl. seinem Verbau nicht in die Unterkonstruktion der Brücke eingreifen sollte, da Schäden an der Unterkonstruktion beim Ziehen des Verbaus (Spundwände) seitens des Verkehrsamtes befürchtet wurden. Deshalb sollte ein ausreichender Abstand zwischen Brückenunterkonstruktion und Verbau gewährleistet sein. Eine Überlagerung des Unterbaus der Brücke mit dem Gebäude hatte zum Ergebnis, dass der Unterbau teilweise auf dem Grundstück des Investors im Bereich der Stichstraße zum Liegen kommt.

Deshalb musste zuerst der Verbau technisch abgeklärt und mit dem Fachdienst Verkehr abgestimmt werden. Anstelle der Spundwände wurden eine überschnittene Bohrpfehlwand mit Rückverankerung geplant und berechnet. Im Endzustand werden die gebohrten Löcher ausbetoniert und die EPS-Dämmung kann sich nicht verschieben oder setzen. Deshalb sind nach Aussage des Verbauplaners keine Schäden am Brückenbauwerk zu erwarten. Auf dieser Basis stimmte das Landratsamt einer Befreiung vom Anbauverbotsstreifen zu.

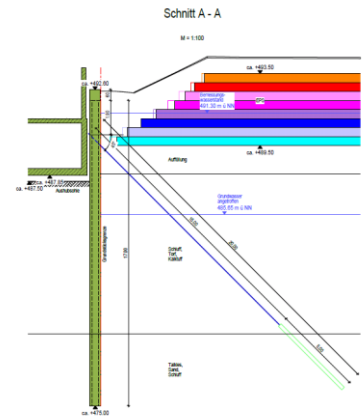
Der Verbau hat an der schmalsten Stelle einen Abstand von ca. 7,30m vom Fahrbandrand der Kreisstraße. Das Landratsamt stimmte diesem Abstand zu unter der Voraussetzung, dass das Grundstücksgrenze nicht überbaut wird

Zur Unesco-Pufferzone (Schnitt E-E) wird anstelle einer Rückverankerung eine steife Verankerung geplant. Unter der Voraussetzung, dass keine Anker in die Welterbe-Pufferzone eingebracht werden, stimmte das Landesamt für Denkmalpflege der Verbauplanung zu.

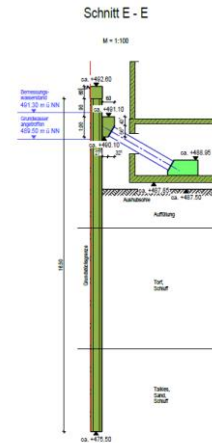
Eine negative Beeinflussung der Grundwasserverhältnisse durch den geplanten Verbau im Hinblick auf die angrenzende Bebauung und Nachbarbauwerke kann gemäß Gutachten IB Schirmer ausgeschlossen werden.



Überlagerung Brückenunterbau mit der Tiefgarage incl. Verbau



Verbau mit Rückverankerung



Verbau zur Unesco-Pufferzone

b. Einwand Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH

Auf dem Grundstück des Investors befindet sich entlang der Stichstraße eine Niederstromleitung und ein Beleuchtungskabel (siehe Leitungsplan). Für das neue Bauvorhaben, die Tankstelle und das Steinzeitdorf ist die vorhandene Trafostation nicht mehr ausreichend dimensioniert. Zudem ist der derzeitige Standort für die zusammenhängende Entwicklung am Steinzeitdorf hinderlich. In Abstimmung mit dem Leitungsträger wird eine größere Trafostation im Bereich der öffentlichen Stellplätze im westlichen Bereich erstellt. Der genaue Aufstellort ist noch mit der SWU zu klären und bedingt eine Umverlegung der Stromkabel zum Trafo. Im Straßenbereich verlaufende Stromkabel werden vom Leitungsträger teilweise aufgrund der Verlegung des Trafo angepasst. Weitere Spartenleitungen bleiben nach aktueller Planung von der Maßnahme unberührt.

4. Kurze Erläuterung der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

a. Anpassung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlage

Aus statischen Anforderungen erhöhen sich die Deckenstärken, besonders die der Abfangdecke über EG. Die maximale Gebäudeoberkante wird deshalb um 40cm auf 517.90 M ü. NN erhöht.

b. Aufnahme einer OK TG max. zur Sicherung der zweigeschossigen Tiefgarage

Die Tiefgarage ragt an mehreren Punkten (siehe Ansicht Süd-West) aus dem Gelände und wird deshalb als eigenes Bauteil definiert.

c. Ergänzung bautechnisch notwendiger Einfassungen sowie Stützen und Träger außerhalb der Baugrenze Erdgeschoß

Zur Abfangung der Lasten der darüber liegenden Geschosse sind Stützen und Unterzüge im Außenbereich des Erdgeschosses notwendig.

d. Aufschüttungen und Abgrabungen bis zur OK TG max sind auch außerhalb der Baugrenze zulässig.

An der Südseite des Gebäudes wird östlich der Außentreppen das Gelände angeschüttet und natürlich gestaltet, ebenso ist eine Aufschüttung zwischen der Brücke und der Tiefgarage geplant, um einen an die Steigung der Straße angepassten Geländeverlauf herzustellen.

e. Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen

Im Artenschutzgutachten, das nach der 1. Auslegung erstellt wurde, werden die notwendigen Vermeidungsmaßnahmen aufgelistet:

V1: Regelmäßiger Rückschnitt (alle 3-5 Jahre) der Weiden am Südufer der Gewässer, um eine Beschattung dauerhaft zu reduzieren.

V2: Einleitung des unbelasteten Niederschlagswassers in das Gewässer zur Verbesserung der Wasserversorgung.

f. Ergänzung der Begründung zum Thema Artenschutz

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabengebietes zum angrenzenden FFH-Gebiet „Blau und kleine Lauter“ wurde eine FFH-Vorprüfung durchgeführt, eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000 Gebietes konnte nicht festgestellt werden.

g. Konkretisierung der Begründung zum Immissionsschutz

Es wurden Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen in die planungsrechtlichen Festsetzungen aufgenommen:

„Zum Schutz vor Verkehrs- und Gewerbelärm sind passive bauliche Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Fassaden sind nach den eingetragenen Lärmpegelbereichen IV bzw. V und nach Nutzung (z.B. Wohnen) mit dem nach DIN 4109-02-2018-01 erforderlichen Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w,ges}$ zu dimensionieren. Für Schlaf- und Wohnräume sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen abzuwägen.“

h. Ergänzung der Begründung zum Thema archäologische Denkmalpflege

„Das Flurstück 965 schließt direkt an die Pufferzone der Fundstätte Ehrenstein an, die Teil des Welterbes „Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen“ ist. Die Pufferzone des Welterbes ist nach § 2 DSchG geschützt. Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten wurde beschlossen, archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege durchzuführen. Die Voruntersuchungen legen fest, inwieweit es nachfolgender Rettungsgrabungen bedarf.“

i. Ergänzung der informellen Umweltprüfung zum Schutzgut Tiere und Klima

Schutzgut Tiere: *Im benachbarten Teich wurden Kammolche nachgewiesen.*

Schutzgut Klima: *Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb ausgeprägter Luftmassebahnen im Talverlauf des Blautals mit einer Fließrichtung Richtung Südosten. Für die Frisch- und Kaltluftversorgung des Ballungsgebiets Ulm/Neu-Ulm kommt dieser Luftmassebahn eine besondere Bedeutung zu. Eine durch das Bauvorhaben verursachte Barrierewirkung und eine einhergehende Unterbrechung der Luftmassebahn ist nicht zu erwarten.*

5. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 3. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6" im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 14.07.2020 fand in der Zeit vom 31. Juli 2020 bis 28. September 2020 statt. Während dieser Zeit konnten Äußerungen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 14.07.2020 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Einwendung bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

Die Einwendung wird wie folgt abgewogen:

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
Bürger 01, Schreiben vom 03.08.2020	
<p>Die Überschreitung der Obergrenze der Geschossflächenzahl GFZ von 4,5 ist nicht akzeptabel, der sogenannte markante Baukörper ist mit 6 Vollgeschossen und 1 Staffelgeschoss zu hoch.</p> <p>Ein Gebäude mit 23 Metern Höhe an dieser Stelle verbaut das gesamte Panorama in Richtung Ulm. Und von Ulm her kommend auf der B 28 wäre schon von weitem nur ein riesiger Klotz mitten in der Landschaft zu erkennen. Diese Ansicht wurde in den Skizzen wohlweislich nicht dargestellt.</p> <p>Des Weiteren wird durch die Höhe des Baukörpers eine Überarbeitung des Bebauungsplans der umgebenden Grundstücke ausgelöst.</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass im Rahmenplan zur städtebaulichen Gestaltung die bisher zulässige Geschosshöhe im Mischgebiet (Gewerbegebiet ?) an das Haus in der Kurt-Mühlen-Strasse 6 angepasst und somit ebenfalls erhöht wird.</p> <p>Das heisst im Klartext, dass die bisher ein- bzw. zweigeschossig gebauten Gewerbebetriebe und Wohnhäuser in Zukunft höher gebaut oder umgebaut werden könnten.</p> <p>Die massive Bebauung bzw. Überbauung, auch im Hinblick auf eine Nachverdichtung, verändert das gesamte Stadtbild an dieser Stelle nachteilig. Auch eine noch höhere Lärmemission durch grössere Bauten wäre für die Anwohner am Galgenberg zu erwarten.</p>	<p>Das Bauvolumen ist an dieser Stelle städtebaulich erwünscht. Aufgrund der räumlich nicht möglichen nachbarlichen Bebauung sind die Grenzabstände eingehalten, Beeinträchtigungen Dritter nicht gegeben. Die Fernwirkung des Gebäudes ist erwünscht. Der Stadteingang Blausteins soll markiert werden und auf das Steinzeitdorf soll hingewiesen werden.</p> <p>Eine Überplanung der benachbarten Bereiche ist im Sinne der Nachverdichtung und Wohnraumschaffung langfristig möglich.</p> <p>Das Gebäude Kurt-Mühlen-Str. 6 soll als Solitär Bestand behalten. Weitere Entwicklungen sollen sich unterordnen.</p> <p>Eine Entwicklung über die bisherigen Höhen hinaus ist langfristig denkbar.</p> <p>Durch Nachverdichtung wird das Stadtbild eine Veränderung erfahren. Bei jeder Maßnahme ist aufgrund der Rechtslage ein Nachweis der Emissionen zu erbringen. Die Grenzwerte sind einzuhalten.</p> <p>Die Einwände werden zur Kenntnis genommen.</p>

6. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 30.07.2020 insgesamt 23 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung frühzeitig beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Äußerung vorgebracht:

- Regierungspräsidium Stuttgart
- BUND e.V.
- Donau-Iller Nahverkehrsgesellschaft
- Kreisbauernverband Ulm-Ehingen e.V.
- Nachbarschaftsverband Ulm
- Polizeidirektion Ulm
- Unitymedia BW GmbH
- Zweckverband Klärwerk Steinhäule

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben ein Schreiben ohne Anregungen oder Einwendungen zu der Planung vorgebracht:

- Netze BW, Schreiben vom 03.08.2020
- Terranets BW, Schreiben vom 31.07.2020
- Transnet.bw, Schreiben vom 05.08.2020

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben Äußerungen mit Einwänden zum Bebauungsplanvorentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen wurden.

Folgende Äußerungen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
<p><u>Industrie- und Handelskammer Ulm</u>, Schreiben vom 03.08.2020</p> <p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – folgende Anregungen vorzubringen:</p> <p>Grundsätzlich steht die IHK Ulm der Ausweisung zusätzlicher Flächen für eine Wohnbebauung positiv gegenüber, da der Wohnungsbedarf in der Region das Angebot bei weitem übersteigt. Eine mögliche Überplanung des vorhandenen Gewerbegebiets durch ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO und der geplanten Wohnanlage sieht die IHK jedoch kritisch.</p> <p>Ziel der Einführung des Urbanen Gebietes ist es nicht Gewerbegebiete zu überplanen, sondern eine funktionsgemischte Bauweise vor allem in Kerngebieten und in Innenstädten zu erleichtern, die bereits nutzungsgemischt und verdichtet sind.</p> <p>Die Ansiedlung schutzwürdiger Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen und der Bahnstrecke ist kritisch zu beurteilen. Konflikte sind bei einer solchen Gemengelage vorprogrammiert und durch nachhaltige und vorausschauende Bauleitplanung vermeidbar. Laut beigefügtem Schallschutzgutachten sind Überschreitung der Lärmgrenzwerte zu erwarten. Es könnten durch spätere Anwohnerbeschwerden nachträgliche Auflagen für angrenzende Unternehmen drohen.</p> <p>Die Bereitstellung ausreichender Gewerbeflächen ist für die weitere wirtschaftliche Entwicklung der Region essenziell. Eine Überplanung von bereits bauleitplanerisch gesicherten Gewerbeflächen in Urbane Gebiete steht dem entgegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einem Gewerbebetrieb konnte bislang nicht realisiert werden.</p> <p>Durch die hervorgehobene Lage des Plangebietes am Ortseingang von Blaustein besteht eine gestalterische Lücke und ein städtebaulicher Missstand, der durch das Bauvorhaben behoben werden soll.</p> <p>Mit dem Bauvorhaben kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum- und Dienstleistungsflächen als auch von der Stadt gewünschte Ausstellungs- und Informationsflächen zum Weltkulturerbe Steinzeitdorf im Eingangsbereich bereitgestellt werden.</p> <p>Durch die festgesetzten Nutzungen ist der Gebietscharakter eines urbanen Gebiets sichergestellt.</p> <p>Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die auf das Bauvorhaben einwirkenden Immissionen der angrenzenden Gewerbeflächen, des Straßenverkehrslärms sowie des Schienenverkehrslärms geprüft und berücksichtigt.</p> <p>Die Überschreitung der Orientierungswerte nach DIN 18005 werden lediglich für Straßen- und Schienenverkehrslärm überschritten. Da insbesondere zur Bahn keine aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich sind ist ein passiver baulicher Schallschutz vorgesehen.</p> <p>Die Orientierungswerte für Gewerbelärm werden eingehalten. Eine Einschränkung der angrenzenden Unternehmen besteht daher nicht.</p> <p>Das Grundstück liegt seit mehreren Jahren brach und wurde durch untergeordneten Zwischennutzungen (Parkplatz, Lagerfläche, Gebrauchtwagenhandel) genutzt. Eine Vermarktung der Gewerbefläche konnte bislang nicht umgesetzt werden.</p>
<p><u>Zweckverband Landeswasserversorgung</u>, E-Mail vom 03.08.2020</p> <p>Der Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb betreibt im Bereich der geplanten Baumaßnahmen keine Trinkwasserleitungen.</p> <p>Allerdings wird der Brunnen Lindenstraße zur Trinkwassergewinnung genutzt (s. Lageplan Nr. 156 anbei). Qualität und Dargebot des Grundwassers dürfen durch die geplanten (Tief-) Bauarbeiten nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Brunnen in der Lindenstraße befindet sich ca. 300m östlich des Geltungsbereichs. Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Ingenieurbüro Schirmer die Auswirkung des Bauvorhabens auf die</p>

<p>werden.</p>	<p>Grundwasserverhältnisse geprüft. Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass eine negative Beeinträchtigung der Grundwasserverhältnisse durch das Bauvorhaben im Hinblick auf die angrenzende Umgebung und Nachbarbauwerke auf Grundlage der im Gutachten durchgeführten Modellierung ausgeschlossen werden kann.</p>
<p><u>Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 05.08.2020</u></p> <p>Die Deutsche Bahn AG bringt hervor, dass gegen die Neuaufstellung des o.g. Bebauungsplan bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken bestehen. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.</p> <p>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.</p> <p>In unmittelbarer Nähe der elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren, medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen.</p> <p>Bei der Planung von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z.B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in der Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen. Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.</p> <p>Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind. Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden - Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.</p> <p>Die Deutsche Bahn AG weist bereits heute auf folgende Baubedingungen hin: Verantwortlich gegenüber Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb ist die DB Netz AG, Regionalnetz Schwäbische Alb.</p> <p>Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau-/ Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Belange der deutschen Bahn wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ausreichend berücksichtigt. Eine Einschränkung des Eisenbahnverkehrs ist nicht gegeben.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess an den Vorhabenträger weitergeleitet. Eventuell erforderliche Schutzvorkehrungen vor ggfs. auftretenden magnetischen Felder der Bahnstrecke sind durch den Vorhabenträger sicherzustellen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Beeinträchtigungen der nördlich angrenzenden Bahnstrecke durch Blendungen etc. sind durch den nördlich angrenzenden hohen Baumbestand unwahrscheinlich und durch den Vorhabenträger auszuschließen.</p> <p>Die deutsche Bahn wird im Zuge der Baumaßnahme frühzeitig beteiligt.</p>

<p>ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV- Abnahme) sicher zu stellen. Die Kosten sind vom Antragsteller bzw. dessen Rechtsnachfolger zu tragen. Werden bei einem Kraneinsatz ausnahmsweise Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung zu abzuschließen, die mindestens 4-8 Wochen vor Kranaufstellung bei der DB Netz AG zu beantragen ist. Der Antrag zur Kranaufstellung ist mit Beigabe der Konzernstellungnahme der DB zum Vorhaben bei der DB Netz AG, Regionalnetz Schwäbische Alb einzureichen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zu Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren.</p> <p>Falls noch nicht geschehen, bitten wir im Rahmen der Anhörung der Träger öffentlicher Belange das Eisenbahn-Bundesamt zu beteiligen. Zuständige Stelle in diesem Falle: Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Karlsruhe/Stuttgart, Südenstraße 44, 76135 Karlsruhe.</p> <p>Die Deutsche Bahn bittet, die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und am Verfahren weiterhin beteiligt zu werden.</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt wird im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Die deutsche Bahn wird im weiteren Verfahren und im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt sowie das Abwägungsergebnis zugesandt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Stuttgart</u>, Schreiben vom 12.08.2020</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</p> <p><u>Bau- und Kunstdenkmalpflege:</u> In Bezug auf das o.g. Planverfahren trägt die Bau- und Kunstdenkmalpflege keine Anregungen oder Bedenken vor.</p> <p><u>Archäologische Denkmalpflege.</u> Das Flurstück 965 schließt direkt an die Pufferzone der Fundstätte Ehrenstein an, die Teil des Welterbes „Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen“ ist. Die Pufferzone des Welterbes ist nach § 2 DSchG geschützt. In diesem Bereich sind zum jetzigen Zeitpunkt zwar weder Funde noch Befunde bekannt, es ist jedoch aufgrund der Nähe zur Fundstelle Ehrenstein dringlich mit bislang noch nicht entdeckten archäologischen Fundstätten zu rechnen, bei denen es sich ebenfalls um Kulturdenkmale gem. § 2 DSchG oder um weitere bislang unbekannte Teile der zum Welterbe gehörenden Fundstätte Ehrenstein handeln könnte.</p> <p>An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse; eine undokumentierte Zerstörung ist gem. § 8 DSchG unzulässig.</p> <p>Um allseitige Planungssicherheit zu gewährleisten und spätere Bauverzögerungen zu vermeiden, wurde schon im Vorfeld der Planungen zusammen mit der Stadt Blaustein beschlossen, noch im Jahr 2020 archäologische Voruntersuchungen durch das Landesamt für Denkmalpflege im Regierungspräsidium Stuttgart (LAD) durchzuführen. Zweck dieser Voruntersuchungen ist es, festzustellen, ob und in welchem Umfang sich Überreste eines Kulturdenkmals erhalten haben. Die Kosten trägt der Planungsträger. Die Voruntersuchungen legen fest, inwieweit es nachfolgender</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Bebauungsplan enthält eine nachrichtliche Übernahme zum angrenzenden Teil des Welterbes Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen, die entsprechend der Stellungnahme ergänzt wird. Darüber hinaus wird in der Begründung zum Bebauungsplan entsprechend der Stellungnahme auf die erforderlichen archäologischen Voruntersuchungen hingewiesen.</p>

<p>Rettungsgrabungen bedarf. Für diese Arbeiten ist ein ausreichend großes Zeitfenster bis zum Baubeginn freizuhalten, da mit wissenschaftlichen Ausgrabungen/Dokumentationen zu rechnen ist, die mehrere Monate dauern können. Diese Voruntersuchungen frühzeitig durchzuführen, ist im Interesse des Planungsträgers sowie der Bauherren, da hiermit Planungssicherheit erreicht werden kann und Wartezeiten durch archäologische Grabungen vermieden oder minimiert werden können. Eine schriftliche Terminvereinbarung ist notwendig. Das Regierungspräsidium Stuttgart weist darauf hin, dass im Falle einer notwendigen Rettungsausgrabung eine öffentlich-rechtliche Vereinbarung zwischen dem Land Baden-Württemberg und dem Planungsträger abzuschließen ist. In dieser werden die Rahmenbedingungen der Rettungsgrabung geregelt. Hierzu gehören insbesondere die Fristen für die Untersuchungen, sowie die Kosten der archäologischen Rettungsgrabung, die vom Vorhabenträger zu übernehmen sind.</p>	
<p><u>Vodafone GmbH</u>, E-Mail vom 17.08.2020</p> <p>Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone GmbH derzeit nicht geplant. Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird darum gebeten sich mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung zu setzen. Bei einer Stellungnahme z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung /Abstimmung zum weiteren Vorgehen, dass Vodafone und Unitymedia trotz der Fusion hier noch separat Stellung nehmen. Demnach gelten weiterhin die bisherigen Kommunikationswege. Die Vodafone GmbH bittet dies für die nächsten Monate zu bedenken und zu entschuldigen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur weiteren Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Sollte Interesse an einer Breitbandverkabelung bestehen wird die Vodafone frühzeitig benachrichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Sollten im Zuge der Baumaßnahme eine Mitverlegung von Leitungen erwünscht sein, wird frühzeitig mit der Vodafone Kontakt aufgenommen.</p>
<p><u>Regionalverband Donau-Iller</u>, Schreiben vom 19.08.2020</p> <p>Der Regionalverband Donau-Iller merkt an, dass als Planungsgrundlage für die Gesamtfortschreibung des Regionalplans Donau-Iller das Gutachten „Regionale Klimaanlage Donau-Iller“ erstellt wurde. Das Gutachten ist bei der Geschäftsstelle des Regionalverbands erhältlich. Im Zuge dieser Klimaanalyse wurden die Kalt- und Frischluftbahnen errechnet und dargestellt. Der Bereich des Bebauungsplans „Steinbruchbetriebsgelände an der B28...“ befindet sich innerhalb einer dieser ausgeprägten Luftmassenbahnen im Talverlauf des Blautals. Aufgrund der in Richtung Oberzentrum Ulm/Neu-Ulm ausgerichteten Fließrichtung der Luftmassen kommt dieser Luftmassebahn besondere Bedeutung bei der Frisch- und Kaltluftversorgung zu.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Gutachten wurde zwischenzeitlich angefordert und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt.</p> <p>Die Klimaanalyse weist für das Vorhabengebiet einen intensiven Kaltluftstrom mit einer Volumenstromdichte zwischen 60 – 120 m³ (ms) von Westen nach Osten entlang des Talsohlenbereichs des Blautals auf. Die Talsohle des Blautals weist in diesem Bereich eine Breite von ca. 450 m auf. Das geplante Bauvorhaben stellt mit einer Gebäudehöhe von ca. 22m einen Hochpunkt in diesem Bereich dar. Mit einer Breite von ca. 45m nimmt es jedoch lediglich ca. ein Zehntel des Talsohlenbereichs in Anspruch. Eine durch das Bauvorhaben verursachte Barrierewirkung und eine einhergehende Unterbrechung der</p>

<p>Der Regionalverband Donau-Iller bittet die Ziffer 6.7 (Schutzgut Klima) der Begründung des Bebauungsplans um diesen Aspekt zu ergänzen und mögliche Auswirkungen des Vorhabens hierauf zu betrachten.</p>	<p>Luftmassebahn ist nicht zu erwarten. Von einer negativen Beeinträchtigung der Frisch- und Kaltluftströme ist nicht auszugehen.</p> <p>Die informelle Umweltprüfung wird entsprechend um Aussagen zum Schutzgut Klima ergänzt.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Freiburg</u>, Schreiben vom 24.08.2020</p> <p>Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.</p> <p><u>Geotechnik</u></p> <p>Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet in ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros. Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf der Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine des Oberen Juras an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmgefüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmgefüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z.B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z.B. offenen bzw. lehmgefüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.</p>	<p>Im Vorfeld des Bauleitplanverfahrens wurde durch die Ingenieurbürogesellschaft Schirmer ein Baugrundgutachten erarbeitet und die Auswirkung der Tiefgarage auf die Grundwasserverhältnisse geprüft.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p><u>Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH</u>, Schreiben vom 25.08.2020</p> <p>Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bemerken,</p>	<p>Die Leitungen queren die nordwestliche Fläche für</p>

<p>dass sich bei einem nordwestlichen Baumstandort eine Gasmitteldruckleitung befindet, mehrere Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, sowie ein Beleuchtungskabel der Stadt Blaustein. Zu diesen Leitungen muss ein Abstand von 2,5m zur Baummitte eingehalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen die Leitungen umgelegt werden. Die Kosten der Umlegung trägt der Verursacher.</p> <p>Bei dem südwestlichen Baumstandort befinden sich mehrere Niederspannungsleitungen der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, sowie ein Beleuchtungskabel der Stadt Blaustein. Zu diesen Leitungen muss ein Abstand von 2,5m zur Baummitte eingehalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen die Leitungen umgelegt werden. Die Kosten der Umlegung trägt der Verursacher.</p> <p>Bei dem ersten östlichen Baumstandort befindet sich eine Niederspannungsleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH, sowie ein Beleuchtungskabel der Stadt Blaustein. Zu diesen Leitungen muss ein Abstand von 2,5m zur Baummitte eingehalten werden. Sollte dies nicht möglich sein, so müssen die Leitungen umgelegt werden. Die Kosten der Umlegung trägt der Verursacher.</p> <p>Rechtzeitig vor Abbruchbeginn des Gebäudes „Kurt-Mühlen-Straße 6“ muss die bestehenden Zähleranschluss säule von den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH zu Lasten des Bauherrn getrennt und die Messeinrichtungen ausgebaut werden. Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bitten um schriftliche Auftragserteilung mindestens 8 Wochen vor Abbruchbeginn.</p> <p>Vor dem Gebäude „Kurt-Mühlen-Straße 6“ befindet sich eine vorab verlegte Gasmitteldruckleitung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH. Diese darf nicht überbaut und muss bei Bauarbeiten in der Nähe gesichert werden.</p> <p>Aus den vorgelagerten Netzen ist die Versorgung mit Trinkwasser, Erdgas und Strom durch die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH möglich. Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH bitten um frühestmögliche Einbeziehung.</p>	<p>Verkehrsgrün im Bereich des festgesetzten Baumstandorts. Auf die Festsetzung des nordwestlichen Baumstandorts wird verzichtet. Eine Verlegung der Leitungen ist somit nicht erforderlich.</p> <p>Die Niederspannungsleitungen kommen im Übergangsbereich der öffentlichen Stellplätze und der Straßenverkehrsfläche zum Liegen. Der Baumstandort wurde nach Südwesten verschoben. Darüber hinaus können die festgesetzten Bäume zur Anpassung an die örtliche Situation u.a. aufgrund von Leitungen verschoben werden</p> <p>Der erste östliche Baumstandort entfällt. Der verbleibende Baumstandort wird nach Süden verschoben. Ein Abstand von 2,5m zur Leitungstrasse kann dadurch eingehalten werden. Eine Verlegung der Leitungen ist nicht erforderlich.</p> <p>Das Gebäude wurde mittlerweile abgebrochen. Die SWU wurde rechtzeitig vor Abbruchbeginn informiert und beauftragt.</p> <p>Die Gasmitteldruckleitung befindet sich im Bereich der Erschließungsstraße und wird durch die Vorhabenplanung nicht tangiert. Sie wird im Vorfeld der Baumaßnahme in Absprache mit der SWU gesichert. Die verbleibenden Versorgungsleitungen im Bereich der geplanten Tiefgarage auf den Grundstück 965 des Investors werden von der SWU im Zuge der Baumaßnahme aus dem privaten Grundstück in die öffentliche Verkehrsfläche verlegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet. Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm wird im weiteren Verfahren beteiligt und im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig eingebunden.</p>
<p><u>Regierungspräsidium Tübingen</u> Schreiben vom 25.08.2020</p> <p><u>Belange der Raumordnung</u> Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Blaustein die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steinbruchbetriebsgelände an der B 28, 3. Änderung – Kurt-Mühlen-Straße 6“. Als Art der Nutzung wird ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind in diesem zulässig, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.</p>

<p>unterliegen. Da im Plangebiet insbesondere verstärkt der Schaffung von Wohneinheiten dient, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.</p>
<p><u>Handwerkskammer Ulm</u>, Schreiben vom 26.08.2020</p> <p>Die Handwerkskammer Ulm weist darauf hin, dass wie in der Begründung aufgeführt, das Plangebiet entsprechend der bestehenden Bauleitplanung für gewerbliche Zwecke vorgesehen ist.</p> <p>Bei der beabsichtigten Änderung des Gebietscharakters von der bestehenden gewerblichen Bebauung hin zu einer Wohnbebauung ist darauf hinzuweisen, dass im Gegenzug auch gesichert werden muss, dass bedarfsgerechter Ausgleich für gewerbliche Zwecke vorhanden sein oder geschaffen werden muss.</p>	<p>Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach. Eine geordnete städtebauliche Entwicklung entsprechend den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes mit einem Gewerbebetrieb konnte bislang nicht realisiert werden.</p> <p>Durch die hervorgehobene Lage des Plangebietes am Ortseingang von Blaustein besteht eine gestalterische Lücke und ein städtebaulicher Missstand, der durch das Bauvorhaben behoben werden soll.</p> <p>Mit dem Bauvorhaben kann die hohe Nachfrage nach Wohnraum- und Dienstleistungsflächen als auch von der Stadt gewünschte Ausstellungs- und Informationsflächen zum Weltkulturerbe Steinzeitdorf im Eingangsbereich bereitgestellt werden.</p>
<p><u>Deutsche Telekom</u>, Schreiben vom 18.09.2020</p> <p>Die Deutsche Telekom nimmt zum Bebauungsplan wie folgt Stellung. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind.</p> <p>Für den rechtszeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom so früh wie möglich, mindestens vier Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die Telekommunikationslinien der Telekom verlaufen im südlichen Bereich des geplanten Baukörpers. Im Zuge der Baumaßnahme sind die Leitungen auf Kosten des Vorhabenträgers zu verlegen.</p> <p>Die Telekom wird im Zuge der Erschließungsplanung beteiligt und frühzeitig darüber informiert.</p>
<p><u>Landratsamt Alb-Donau-Kreis</u>, Schreiben vom 30.09.2020</p> <p><u>1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können.</u> <u>Art der Vorgabe</u> Außerhalb des Erschließungsbereiches von Kreisstraßen besteht in einem Abstand von 15m vom befestigten Fahrbahnrand ein Anbauverbot für Hochbauten. Diese im Verkehrsinteresse bestehende Vorgabe ist im Grundsatz auch bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu beachten.</p>	<p>Im Nachgang an die frühzeitige Beteiligung hat am 27.10.2020 ein gemeinsamer Abstimmungstermin zwischen der Stadt Blaustein und dem Landratsamt, Fachdienst Straßen sowie Ordnung und Verkehr stattgefunden.</p> <p>Die technische Ausführung des Verbaus wurde mit dem Landratsamt, Fachdienst Straßen abgestimmt. Es wird eine überschnittene Bohrpfahlwand mit Rückverankerung geplant. Seitens des Verbauplaners wurde bestätigt, dass es durch diese Ausführung zu keinen Schäden am Brückenbauwerk und seinem Unterbau aus EPS-Blöcken kommt. Auf dieser Basis erteilte das Landratsamt eine Befreiung von der 15m breiten Anbauverbotszone.</p>

2. Anregungen

Straßen

Das Baugebiet wird im Immissionsbereich der überörtlichen Straße, besonders im Schallwirkungsbereich, liegen. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulasträger ist aus diesem Grund nicht verpflichtet, sich an den Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen.

3. Hinweise

Straßen

Die an der Einmündung der Erschließungsstraße zur Kreisstraße K 7388 beidseitig erforderlichen Sichtfelder von 5/70m sind in den Bebauungsplan aufzunehmen, dort mit dem Planzeichen Nr. 15.8 der Anlage der Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 zu kennzeichnen und in den räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen.

Es wird gebeten in den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes die Sichtfelder wie folgt zu beschreiben. „Sichtfeld- von Sichthindernissen aller Art über 0,80m Höhe freimachen und auf Dauer freizuhalten“.

Nach Ansicht des Fachdienstes Straßen ist im Verknüpfungsbereich entlang der Kreisstraße K 7388 ein 15m breiter Streifen von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Straßenkörper der überörtlichen Straße dürfen nach Möglichkeit keine Versorgungsleitungen verlegt werden.

Das Oberflächenwasser der Zufahrtsstraße darf nicht über den Geh- und Radweg auf die Kreisstraße geleitet werden. Es ist hier anderweitig abzuleiten.

Bauen, Brand- und Katastrophenschutz

Brandschutz

Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.

Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.

Die Löschwasserversorgung für den ersten Löschangriff zur Brandbekämpfung und zur Rettung von Personen muss in einer Entfernung von 75 Metern Lauflinie bis zum Zugang des Grundstücks von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichergestellt sein.

Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.

Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der erforderliche passive bauliche Schallschutz wird durch den Vorhabenträger erstellt und finanziert.

Die beidseitigen Sichtfelder werden in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen und unter den Hinweisen erläutert.

Es wird auf den Beschlussvorschlag und die Stellungnahme der Verwaltung zu Ziffer 1 der Äußerung verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur weiteren Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Die Entwässerung der Stichstraße ist bereits vorhanden und aufgrund des natürlichen Gefälles entsteht keine Ableitung in Richtung Kreisstraße.

Die Hinweise zum Brandschutz werden in die Begründung zum Bebauungsplan unter Ziffer 6.13 aufgenommen.

Unmittelbar nördlich angrenzend besteht eine Löschwasserentnahmestelle an der Blau, die auch für das Vorhaben herangezogen werden kann.

Die erforderliche wasserrechtliche Genehmigung ist vom Vorhabenträger einzuholen.

<p>Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht überschreiten. Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.</p> <p><u>Ländlicher Raum, Kreisentwicklung</u> Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, sind gegeben. Als Art der baulichen Nutzung soll ein urbanes Gebiet ausgewiesen werden. Nach § 6a Abs. 1 Satz 1 BauNVO dient ein urbanes Gebiet dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Eine dauerhafte Durchmischung mit den Hauptnutzungsarten ist für den Erhalt des Gebietstyp erforderlich.</p> <p>Die Ausschöpfung und Nachverdichtung des innerstädtischen Entwicklungspotential wird begrüßt und entspricht dem Sparsamkeits- und Schonungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Damit die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets nicht beeinträchtigt wird ist der FNP zu berichtigen. Es wird darum gebeten entsprechend § 3 Abs. 2 BauGB mitzuteilen wie die Stellungnahme behandelt wurde.</p> <p><u>Landwirtschaft</u> Es sind keine landwirtschaftlichen Belange betroffen.</p> <p><u>Forst, Naturschutz</u> Für eine abschließende Stellungnahme sind die noch fehlenden Unterlagen der speziellen Artenschutzprüfung vorzulegen. Die Vermeidungsmaßnahme V1 und V2 sind erforderlich. Dies sind in die rechtsverbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes zu übernehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die dauerhafte Nutzungsdurchmischung ist durch die gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoß sichergestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung durch den Nachbarschaftsverband Ulm entsprechend angepasst.</p> <p>Das Landratsamt wird im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut angehört.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die vollständige Artenschutzprüfung wird im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB vorgelegt. Die Vermeidungsmaßnahmen 1 und 2 sind unter Ziffer 1.10.1 bereits Bestandteil der Festsetzungen zum Bebauungsplan.</p>
---	---

7. Auflistung der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden die folgenden Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanvorentwurf mit Stand vom 14.07.2020 vorgenommen:

- Anpassung der max. zulässigen Höhe der baulichen Anlagen
- Aufnahme einer OK TG max. zur Sicherung der zweigeschossigen Tiefgarage
- Ergänzung bautechnisch notwendiger Einfassungen, sowie Stützen und Träger außerhalb der Baugrenze Erdgeschoß
- Festsetzung von Aufschüttungen und Abgrabungen außerhalb der Baugrenze bis zur OK TG max
- Konkretisierung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Ergänzung der informellen Umweltprüfung zum Schutzgut Tiere und Klima
- Ergänzung der Begründung zum Thema Artenschutz
- Ergänzung der Begründung um einen Hinweis zur Geotechnik

- Konkretisierung der Begründung zum Immissionsschutz
- Ergänzung der Begründung zum Thema archäologische Denkmalpflege
- Ergänzung der Begründung um einen Hinweis zur Löschwasserversorgung
- Anpassung der Baumpflanzungen aufgrund von Leitungen und der Brückenkonstruktion mit EPS-Blöcken

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts- ansatz 200.000	133.763		-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2021	2022	2023	2024

Anmerkungen zur Finanzierung:

Die Kosten des Bebauungsplanes trägt der Investor.

Für die Fläche zur Herstellung von oberirdischen Stellplätzen, die von der Stadt erworben wird, fallen Kosten an. Die Kosten für die Herstellung der Stellplätze übernimmt der Investor.

Die Stadt Blaustein ist an möglichen Kosten über das Steinzeitdorf (z. B. Spielplatz Steinzeitdorf) beteiligt. Für den Gebäudeanteil entstehen Kosten von ca. 350.000€, sofern die Einheit (ca. 158 m²) von der Stadt erworben wird. Es besteht auch die Möglichkeit die Ausstellungsflächen für das Steinzeitdorf im Erdgeschoss längerfristig anzumieten.

Externe Fachleute: Büro für Stadtplanung Zint & Häußler, Neu-Ulm

Verfasser

Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt

Beteiligte Ämter

Marleen Sönksen
Stellvertretende
Amtsleiterin
Bauamt

Waldemar Schulz
Stellvertretender
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

1. Entwurf Planzeichnung mit textlichen Festsetzungen, Stand 27.07.2021 und Entwurf Örtliche Bauvorschriften, Stand 27.07.2021, Büro für Stadtplanung Zint Häußler, Neu-Ulm

2. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, Stand 27.07.2021,
Büro für Stadtplanung Zint Häußler, Neu-Ulm

Die Anlage 3-9 wurden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da sie zu umfangreich sind. Die Sitzungsvorlage ist mit allen Anlagen im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem für die Gemeinderatssitzung am 27.07.2021 eingestellt und kann heruntergeladen und ausgedruckt werden.

3. Entwurf Vorhaben- und Erschließungspläne, Stand 27.07.2021,
Steinhoff/ Haehnel Architekten GmbH, Stuttgart

- 3.1 Lageplan
- 3.2 2. Untergeschoss
- 3.3 1. Untergeschoss
- 3.4 Erdgeschoss
- 3.5 Regelgeschoss Wohnen V1, 1.OG, 3.OG, 5.OG
- 3.6 Regelgeschoss Wohnen V2, 2.OG, 4.OG
- 3.7 Staffelgeschoss Wohnen 6.OG
- 3.8 Dachaufsicht
- 3.9 Längsschnitt 2-2
- 3.10 Querschnitt B-B
- 3.11 Ansicht Süd-West
- 3.12 Ansicht Süd-Ost
- 3.13 Ansicht Nord-Ost
- 3.14 Ansicht Nord-West
- 3.15 Leitungsplan
- 3.16 1. Untergeschoss mit Überlagerung Brückenunterkonstruktion und Verbau
- 3.17 Entwurfsplan Baugrubensicherung

4. Schalltechnische Untersuchung, Stand 16.6.2021
BERNARD Gruppe ZT GmbH, Dresden

5. Fachbeitrag Artenschutz, Stand 25.09.2020
Büro für Landschaftsplanung – Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm

6. FFH-Vorprüfung, Stand 25.09.2020
Büro für Landschaftsplanung – Dr. Andreas Schuler, Neu-Ulm

7. Baugrundbeurteilung und geo-/umwelttechnische Beratung, Stand 17.05.2019
Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Ulm

8. Stellungnahme zur Auswirkung der Tiefgarage auf die Grundwasserverhältnisse
Stand 03.06.2019
Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Ulm

9. Auswirkung Bohrpfahlverbau auf die Grundwasserverhältnisse, Stand 29.03.2021,
Schirmer Ingenieurgesellschaft mbH, Ulm