



Stadt Blaustein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Kurt-Mühlen Straße 6"

A. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht

E N T W U R F

Ulm, 27.07.2021

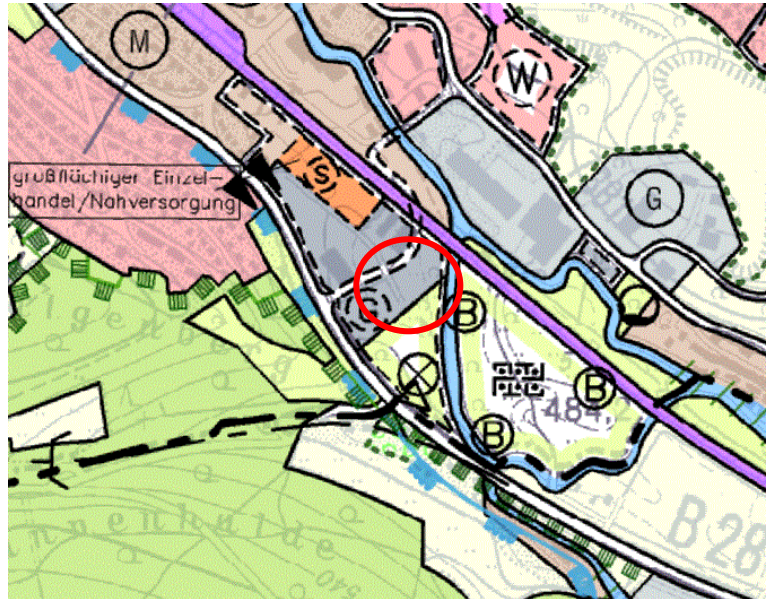
Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

A. Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungs- und Landschaftsplan 2010 des Nachbarschaftsverbandes Ulm stellt im Plangebiet eine gewerbliche Baufläche dar.

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



2. Anlass und Ziel der Planung

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.

Durch das unmittelbar östlich angrenzende Grundstück des UNESCO Welterbes „Prähistorische Pfahlbauten rund um die Alpen, Steinzeitdorf Ehrenstein,“ sowie der hervorgehobenen 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 Blausteins 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 Welterbes 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.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" mit der Festsetzung als Gewerbegebiet.

Das Plangebiet liegt am östlichen Rand des Gewerbegebietes "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28" in der hervorgehobenen Lage des Zugangs zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt entlang der überhöhten Brücke der Bahnlinie Ulm – Blaubeuren und des Blaukanals (Gewässer 2. Ordnung).

Das Umfeld des Plangebietes wird durch Gewerbebetriebe und großflächige Verbrauchermärkte sowie eine Tankstelle südlich des Geltungsbereiches geprägt. Die Bebauung im Umfeld ist weitgehend 1-geschossig und weist aus städtebaulicher Sicht keine homogene Struktur auf.

Eine besondere städtebauliche Herausforderung stellt der Umgang mit der Brücke über die Gleisanlagen dar, die sich in direkter Nachbarschaft zum Neubau befindet.

Das Plangebiet liegt in fußläufiger Entfernung zum Zentrum des Kernortes Ehrenstein-Klingenstein. Dort sind u.a. ein Einkaufszentrum mit Lebensmittel-Vollsortimentern, Apotheke, sonstigen Einzelhandelsgeschäften und Bank-Filialen vorhanden. Verschiedene Arztpraxen, das Rathaus Blaustein und das Bad Blau sind zu Fuß erreichbar. Das Plangebiet ist sehr gut an den öffentlichen Nahverkehr angebunden. Der Bahnhof Blaustein befindet sich etwa 200 m vom Plangebiet entfernt.

Das Grundstück wurde als Parkplatz und offene Lagerfläche für einen Autohandel mit einer geschotterten Oberfläche genutzt. Mittlerweile liegt das Grundstück brach. Gehölzstrukturen sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Nordöstlich des Plangebietes bestehen die kartierten Biotop "Gehölzgalerien am Blaukanal" (Biotop Nr. 175254259073) und "Feldgehölze und Hecken auf Bahndamm" (Biotop Nr. 175254259074) sowie das FFH-Gebiet "Blau und Kleine Lauter" (Schutzgebiets-Nr. 7524-341).

Der Geltungsbereich umfasst als zu bebauende Grundstücke die Flurstücke Nr. 965 (ehemaliger Autohandel), 966 (Trafo SWU) und 485 (Grundstück Steinzeitdorf außerhalb der Pufferzone). Außerdem Teilflächen der Flurstücke Nr. 967 (Tankstelle) sowie 489 und 489/1 (Kurt-Mühlen-Straße) der Gemarkung Ehrenstein mit einer Gesamtgröße von 1.908 m².

4. Städtebauliche Konzeption und Entwicklung des Plangebietes

Die Vorhabenplanung des Architekturbüros Steinhoff Haehnel Architekten GmbH sieht innerhalb des Geltungsbereichs eine nahezu vollständige Überbauung der Grundstücke Flst. Nr. 965 und 966 sowie zu einem kleinen Teil Flst. Nr. 485 mit einer 2-geschossigen Tiefgarage vor. Das Gebäude über der Tiefgarage ist mit sechs (6) Vollgeschossen plus Staffelgeschoss (S) und einer Abmessung von ca. 44 m Länge und ca. 28 m Breite sowie einer Gebäudehöhe von ca. 22,8 m über dem Erdgeschoss (unterhalb der Hochhausgrenze) vorgesehen.

Das Gebäude bildet somit den Auftakt zur Innenstadt Blausteins und soll als modernes Stadttor sowohl den Weg in die Innenstadt weisen als auch auf die Bedeutung des Steinzeitdorfes als historische Siedlungsstätte hinweisen, die selbst durch den Verbleib im Boden nicht in Erscheinung treten kann. Besonders nach Süden und Westen zur B 28 darf das Gebäude markant wirken. Nach Norden und Osten in den freien Landschaftsraum wird das Gebäude durch den Gehölzriegel entlang des Blaukanals abgeschirmt.

Im Erdgeschoss ist eine Bäckerei mit Café und einer Freibewirtschaftung, den erforderlichen Funktionsräumen 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. Diese Angaben können sich bis zur abschließenden Planung noch ändern.

Durch die umlaufende Fassadengestaltung des Neubaus wird das Gebäude allseitig gleichwertig, als freistehendes Objekt wahrnehmbar.

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. Weitere Baumstandorte sind aufgrund der Unterbaukonstruktion der Straße bzw. Brücke mit Styrodurblöcken nicht möglich.

Die vorhandene Trafostation ist für die zusätzlichen Nutzungen nicht mehr ausreichend dimensioniert. Der derzeitige Standort ist für die zusammenhängende Entwicklung zusammen mit dem historischen Steinzeitdorf hinderlich. 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. Zur Versorgung des Plangebietes mit Strom ist deshalb innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen und Parkplätze eine Trafostation zulässig.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stichstraße mit Zufahrt zur Kurt-Mühlen-Straße.

5. Art der Verfahrensbetreuung

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

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Es wurde eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden im Rahmen der informellen Umweltprüfung und der ergänzenden Fachgutachten geprüft.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Fläche von insgesamt ca. 1.908 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 "Kurt-Mühlen-Straße 6" gegeben.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird entsprechend der vorgesehenen Entwicklung innerhalb des Geltungsbereichs als Urbanes Gebiet (MU) gemäß § 6a BauNVO festgesetzt.

Zulässig sind dabei:

- Wohngebäude, dabei wird nach § 6a Abs. 4 Nr. 2 bestimmt, dass Wohnungen ab dem 1. OG zulässig sind
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

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" gerecht zu werden. Damit kann eine erhebliche städtebauliche Aufwertung dieses exponierten Bereiches des Stadteingangs nach Blaustein erreicht werden.

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 festgelegt. In den Festsetzungen wird darüber hinaus bestimmt, dass die zulässige Grundflächenzahl durch Stellplätze mit ihren Zufahrten und Zugängen, Erschließungswegen sowie Nebenanlagen im Sinne von § 14 Abs. 2 BauNVO bis zu einem Wert von 0,95 überschritten werden darf.

Zur Ermittlung der Grundflächenzahl kann dabei die gesamte Fläche des urbanen Gebietes herangezogen werden.

Die vorgesehene Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung ermöglicht eine dichte Überbauung des Plangebietes mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von ca. 4,5 und überschreitet damit die Obergrenze mit dem Wert von 3,0 von § 17 Abs. 1 BauNVO.

Durch die Überschreitung der GRZ und der GFZ kann 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 für eine Überschreitung der GRZ für die Tiefgarage (bis 0,95) erforderlichen städtebaulichen Gründe werden insbesondere durch die planerische Absicht, das Grundstück durch den Bau einer Tiefgarage so weit wie möglich von Fahrzeugen freizuhalten, begründet

Die Überschreitung der GFZ wird insbesondere aus städtebaulichen Gründen durch die Lage des Plangebietes am exponierten Bereich des Zugangs zum zentralen Versorgungsgebiet der Stadt Blaustein mit einem markanten Baukörper begründet. Durch die benachbarte Brücke ist außerdem eine bauliche Höhe erforderlich, die neben dem Brückenbaukörper bestehen kann. Dadurch wird eine städtebauliche Gliederung der inhomogenen Bebauung der umgebenden Grundstücke teilweise ermöglicht. Längerfristig ist für den gesamten Bereich des Gewerbegebietes zu empfehlen, einen Rahmenplan zur städtebaulichen Gestaltung zu erstellen und dabei die Nutzungsdichten zu erhöhen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Sinne von § 17 Abs. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenzen nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten.

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird auf sechs (6) Vollgeschosse plus Staffelgeschoss (S) festgesetzt.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über die max. zulässige Gebäudeoberkante (OK) als Höchstgrenze festgelegt und als absolutes Maß im M. ü. NN definiert. Die max. zulässige Höhe wird dabei auf 517,90 m ü. NN festgesetzt. Damit ist insgesamt eine Gebäudehöhe von ca. 23,0 m über dem Sockel der Bebauung im Erdgeschoss möglich.

Darüber hinaus wird eine max. zulässige Höhe der Tiefgarage über NN auf 494,80 m festgesetzt.

Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskerne auf einer Dachfläche von max. 5% überschritten werden. Die Aufbauten dürfen die absolute Höhe von 520,0 m ü NN nicht überschreiten, müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Attikaaußenseite einhalten und sind überdies einzuhausen.

Die Dachgestaltung erlaubt im Geltungsbereich lediglich eine Ausgestaltung als Flachdach mit extensiver Dachbegrünung. Ob eine Nutzung der Dachflächen vorgesehen werden kann, wird im weiteren Verfahren geprüft.

Mit diesen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird erreicht, dass eine hochwertige Bebauung an diesem herausragenden Standort der Stadt Blaustein am Ortseingang zum zentralen Versorgungsbereich der Stadt errichtet werden kann.

6.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der vorgesehenen Gebäudeplanung mit den vorgesehenen Nutzungen dimensioniert. Es erfolgt dabei eine Differenzierung zwischen den Baugrenzen im Erdgeschoss und den Obergeschossen. Für die Tiefgarage wird eine separate Festsetzung der zulässigen Fläche und Höhe entsprechend der Vorhabenplanung festgelegt.

Die Bauweise wird gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO als abweichende Bauweise bestimmt. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude als Grenzbebauung nach Nordosten zum freien Landschaftsraum hin zulässig.

6.4 Verkehrserschließung

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Stichstraße abgehend von der Kurt-Mühlen-Straße. Aufgrund der geringen Länge der Stichstraße und der Möglichkeit, im Bereich der Zufahrt zur Tankstelle zu wenden, wird keine Wendeanlage am Ende der Straße vorgesehen.

Die erforderlichen Stellplätze der Wohnungen vom 1. OG bis zum 6. OG werden in einer 2-geschossigen Tiefgarage mit insgesamt ca. 37 Einstellplätzen vorgesehen. Die Zufahrt zur

Tiefgarage erfolgt im südlichen Bereich des Plangebietes an der tiefsten möglichen Stelle, um die Rampenlänge so kurz wie möglich zu halten. Die Zu- und Ausfahrt zur Tiefgarage wird über eine Ampelregelung gesteuert.

Zusätzlich werden bis zu 12 Stellplätze im Bereich des Grundstücks Flst. Nr. 967 westlich der Stichstraße für Besucher des Cafés, der Ausstellungs- und Informationsfläche für das Steinzeitdorf Ehrenstein bereitgestellt. Diese Fläche kann in Zusammenarbeit mit dem Eigentümer der Tankstelle von diesem erworben werden. Die Tankstelle wird in einem eigenen Verfahren ertüchtigt und somit kann der gesamte Bereich aufgewertet werden, um dem Anspruch eines Zugangsbereiches zum Welterbe gerecht werden zu können.

6.5 Grünordnerische Festsetzungen

Aufgrund der geringen Größe des Geltungsbereiches sowie der dichten Bebauung sind umfangreiche grünordnerische Maßnahmen nicht möglich. Es können lediglich einige Standorte für standortgerechte Bäumen vorgesehen werden.

Weiterhin wird eine extensive Dachbegrünung mit einer Mindestsubstratstärke von 10 cm festgesetzt. Dadurch ist eine Verringerung des Regenwasserabflusses aus dem Flachdach möglich.

Die Baumneupflanzungen sind gemäß Artenliste zu pflanzen und können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen, Brückenkonstruktion) geringfügig verschoben werden.

Die weitere Eingrünung des Plangebietes ist durch die östlich angrenzenden Freiflächen mit den Gehölzgalerien am Blaukanal (kartiertes Biotop) gegeben.

6.6 Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a BauGB kann ein Bebauungsplan mit einer Grundfläche von weniger als 20.000 m² im beschleunigten Verfahren im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt werden. Dabei kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB sowie der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB abgesehen werden.

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

6.7 Informelle Umweltprüfung

Umweltauswirkungen der Planung

UVPG

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

Ausgewiesene Schutzgebiete innerhalb des Geltungsbereichs sind nicht vorhanden.

Östlich angrenzend entlang des Blaukanals verlaufen jedoch mehrere Schutzgebiete bezgl. Flora und Fauna:

- FFH Gebiet: Blau und Kleine Lauter – entlang des östlich verlaufenden Blaukanals in einem Abstand von ca. 25m
- Offenlandbiotop: Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein mit der Biotopnummer 175254259073 in einem Abstand von ca. 20m

- Offenlandbiotop: Feldgehölze und Hecken auf Bahndamm SO Klingenstein mit der Biotopnummer 17525425074 in einem Abstand von ca. 50m

Das Umfeld des Plangebietes ist derzeit bereits stark anthropogen geprägt. Eine Beeinträchtigung der dortigen Schutzzwecke ist durch Sicherungsmaßnahmen während der Bau-phase nicht zu erwarten.

Schutzgut Bevölkerung und menschliche Gesundheit

Aufgrund des derzeit bereits bebauten Umfeldes, mit stark frequentierten Nutzungen wie Lebensmittelgeschäften, Imbiss oder Tankstelle in der Gewerbegebietsrandlage von Blaustein kommt es durch den multifunktional nutzbaren Gebäudekomplex, bestehend aus Dienstleistungen sowie Wohnungen in den Obergeschossen, zu keiner Beeinträchtigung der umliegenden Nutzungen.

Gesunde Wohn- u. Arbeitsverhältnisse innerhalb des Neubaus werden durch eine schalltechnische Untersuchung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sichergestellt.

Schutzgut Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt

Die Vorhabenfläche ist derzeit bereits stark anthropogen durch die angrenzende Straße, die Tankstelle sowie die Nutzung als geschotterter Parkplatz mit Imbiss geprägt und entsprechend vorbelastet.

Das Vorhabengebiet weist derzeit keine Strukturen auf, die als relevanter Lebensraum für artenschutzrechtlich relevante Tierarten dienen können.

Lediglich das unmittelbare Umfeld des Plangebiets weist mit den geschützten Gehölzbeständen entlang der Bahntrasse sowie dem Uferbereich des Blaukanals Potential als Lebensraum für Flora und Fauna auf. Im benachbarten Teich wurden Kammolche nachgewiesen. Diese Bestände dürfen im Rahmen der Baumaßnahme nicht gestört werden.

Eine Prüfung auf Verletzung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG erfolgte im Rahmen des Artenschutzgutachtens.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen kann ein Verstoß der Verbotstatbestände vermieden werden.

Schutzgut Fläche

Durch die Inanspruchnahme des Grundstücks werden teilversiegelte, gut erschlossene Schotterflächen dauerhaft versiegelt. Durch die bereits hergestellte Erschließungsstraße fällt die künftige Flächeninanspruchnahme 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 teilversiegelten Flächen der Schotterfläche. 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 nördlich und östlich an das Plangebiet grenzen in einem Abstand von ca. 20m ein Weiher mit Kammolchbeständen sowie der Blaukanal an den Geltungsbereich an.

Insbesondere während der Bauphase ist durch eine Absperrung sicherzustellen, dass keine Ablagerungen und Einträge in das Gewässer und auf den Uferbereich erfolgen.

Im Plangebiet selbst wird im Bereich des Gebäudes sowie der Tiefgarage zusätzliche Flächen versiegelt, was eine verminderte Rückhaltung des natürlichen Regenwasserabflusses zur Folge hat. Die getroffene Festsetzung zur Begrünung der Flachdächer bewirkt einen

verzögerten Regenwasserabfluss und verhindert wesentliche nachteilige Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser.

Schutzgut Klima

Das Plangebiet ist als Freilandklimatop in Ortsrandlage einzustufen.

Das Vorhabengebiet befindet sich innerhalb einer ausgeprägten Luftmassebahnen 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. 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 Luftmassebahn ist nicht zu erwarten.

Von einer negativen Beeinträchtigung der Frisch- und Kaltluftströme ist nicht auszugehen.

Schutzgut kulturelles Erbe und Landschaftsbild

Im Plangebiet befinden sich keine Bau- und Bodendenkmale. Unmittelbar östlich grenzt das Steinzeitdorf Ehrenstein, das Bestandteil des UNESCO Welterbes „Prähistorische Pfahlbauten rund um die Alpen“ ist, an das Plangebiet an.

Die Dokumentation des Steinzeitdorfs ist bereits abgeschlossen. Künftig ist geplant die archäologischen Funde in einer Parkanlage und einem Musterdorf darzustellen. Das Bauvorhaben dient u.a. dem Zweck, Ausstellungsräume und Gastronomie für das Steinzeitdorf zur Verfügung zu stellen. Dies soll außerhalb der Schutz- und Pufferzone des Steinzeitdorfs geschehen, um das Welterbe nicht zu schädigen. Das Vorhaben dient demzufolge dem Werterhalt des Welterbes, eine Beeinträchtigung ist nicht zu erkennen.

Das Orts- und Landschaftsbild ist im unmittelbaren Umfeld bereits anthropogen durch die Tankstelle sowie die Nahversorger geprägt und entsprechend vorbelastet. Eine Eingrünung des Gebäudekomplexes zur östlich angrenzenden Landschaft besteht durch den ufer- und bahndammbegleitenden Gehölzbestand im Norden und Osten. Nach Westen und vor Allem zur B 28 hin ist eine prägnante Erscheinung erwünscht.

Eine wesentliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft ist nicht gegeben.

Kultur- und Sachgüter

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

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

6.8 Artenschutzprüfung (sAP)

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde durch das Büro für Landschaftsplanung und Artenschutz, Dr. Andreas Schuler ein naturschutzfachliches Gutachten (Fachbeitrag Artenschutz) in der Fassung vom 25.09.2020 erarbeitet, dessen Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt werden.

Im Zuge der Begehungen wurden auf der Vorhabenfläche keine artenschutzrechtlich relevanten Tierarten festgestellt. Im Umfeld sind einzelne Vogelarten vorhanden, die aber mit Blick auf die Vorbelastung nicht vom Vorhaben betroffen sind. Eine Störung, zum Beispiel während der Bauphase, ist für die Vogelarten aufgrund des bestehenden Betriebes und der nahen Verkehrswege nicht gegeben. Diesbezüglich empfindliche Arten sind nicht vorhanden.

Die im Norden und Osten angrenzenden Gewässer sind Lebensraum des Kammmolchs. Ferner sind vor allem die blockreichen Ufer der Gewässer Winterquartiere des Molchs (Schreiber 2016). Die Gewässer und Ufer sind vom Vorhaben nicht direkt betroffen und liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Es kommt jedoch zu einer zusätzlichen Beschattung des Weihers im Norden. Aufgrund der bereits bestehenden Vegetation ist diese zusätzliche Belastung jedoch als gering zu werten. Problematischer für die Population des Kammmolchs erscheint vielmehr, dass im Zuge des Klimawandels die Wasserführung der Gewässer abnehmen wird. So war der Weiher im Norden während des Untersuchungszeitraums 2019 bereits im Frühsommer trockengefallen.

Es ist sicherzustellen, dass das Dachwasser des überplanten Geländes kontrolliert in das angrenzende Gewässer (Tümpel) eingeleitet wird. Wichtig ist, dass dabei keine Trübungen oder Auswaschungen entstehen. Da eine Dachbegrünung vorgesehen ist, sind auch keine relevanten Stoffeinträge zu erwarten.

Der Fachbeitrag Artenschutz kommt zum Ergebnis, dass unter Einhaltung folgender Maßnahmen zur Vermeidung die Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG nicht ausgelöst werden.

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

V2: Einleitung des unbelasteten Niederschlagswasser in das Gewässer um die Wasserversorgung zu verbessern. Die Einleitung ist so zu gestalten, dass keine erheblichen Trübungen und schädlichen Stoffeinträge verursacht werden.

Aufgrund der räumlichen Nähe des Vorhabengebietes zum angrenzenden FFH-Gebiet „Blau und kleine Lauter“ wurde darüber hinaus eine FFH-Vorprüfung ebenfalls in der Fassung vom 25.09.2020 durchgeführt.

Eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutz- und Erhaltungsziele des Natura 2000 Gebietes konnte nicht festgestellt werden. Eine Natura 2000 Verträglichkeitsprüfung entfällt.

6.9 Niederschlagswasserbeseitigung

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

Die Arbeitshilfen für den Umgang mit Niederschlagswasser in Siedlungsgebieten der Landesanstalt für Umweltschutz Baden-Württemberg, das DWA Arbeitsblatt A 138 sowie das DWA Arbeitsblatt A 117 sind bei der Niederschlagswasserbeseitigung zu beachten.

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

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

6.10 Geotechnik

Das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren 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:

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.

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.

6.11 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde durch die Brenner Bernard Ingenieure GmbH eine schalltechnische Untersuchung in der Fassung vom 16.06.2021 erarbeitet, die Aufschluss über Beeinträchtigungen aus Emissionen der nördlich verlaufenden Bahntrasse (Schienenverkehrslärm), dem Straßenverkehrslärm (Kurt-Mühlen-Straße und Bundesstraße 28) sowie dem Gewerbelärm, insbesondere durch die südlich angrenzende Tankstelle, gibt.

Das Grundstück ist durch Straßen-, Schienenverkehrs- wie Gewerbelärm geprägt. Für die zur Bahnstrecke hin orientierte Gebäudefassade ist der Schienenverkehrslärm maßgebend, für die verbleibenden Fassaden der Straßenverkehrslärm. Der Gewerbelärm einschließlich Tankstelle ist im Vergleich nachrangig.

Die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 für ein Mischgebiet (60/50 dB(A)) bzw. Urbanes Gebiet (63/50 dB(A)) werden an den lärmzugewandten Fassaden überschritten, an der Südostfassade sind diese eingehalten.

Straßenverkehrslärm

Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden tags um bis zu 7 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A), für ein urbanes Gebiet entsprechend um 4 dB(A) am Tag überschritten.

Die Orientierungswerte in der Nacht unterscheiden sich für ein Mischgebiet und ein urbanes Gebiet nicht.

Schienenverkehrslärm

Die Orientierungswerte für ein Mischgebiet werden tags um bis zu 4 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A) und für ein urbanes Gebiet um bis zu 1 dB(A) am Tag und 9 dB(A) nachts überschritten.

Gewerbelärm

Die Orientierungswerte für Gewerbelärm betragen 60/45 dB(A) (tags/nachts) und werden an allen Immissionspunkten eingehalten.

Für die lärmzugewandten Fassaden ist ein passiver baulicher Schallschutz erforderlich, der sich nach der zukünftigen Nutzung (Wohnen und Gewerbe) richtet. Die diesbezüglichen Angaben zum notwendigen baulichen Schalldämm Maß der Außenbauteile nach der DIN 4109 Schallschutz im Hochbau finden sich im Abschnitt 5.3. und der Anlage 4 der schalltechnischen Untersuchung.

6.12 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. 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.

An der Erhaltung der ausgewiesenen archäologischen Kulturdenkmale besteht grundsätzlich ein öffentliches Interesse; eine undokumentierte Zerstörung ist gem. § 8 DSchG unzulässig.

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 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.

Die Projektierung im Plangebiet läuft unter ständiger Beteiligung des Landesamtes für Denkmalpflege, das auch die Interessen der UNESCO vertritt. Grundsätzlich wird die Realisierung von Ausstellungsflächen und Gastronomie außerhalb der Kern- und Pufferzone des Welterbes begrüßt, ebenso wie die Errichtung von Wohnraum, was die soziale Kontrolle des Welterbes garantiert. Mit der Baumaßnahme wird das gesamte Umfeld aufgewertet, dies trifft auch für die Welterbestätte zu.

6.13 Löschwasserversorgung

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 Löschwasser-
menge 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. Bahntras-
sen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsäch-
liche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.

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

Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Be-
triebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.

Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.

Im Bereich der nördlich angrenzenden städtischen Freifläche besteht eine Löschwasser-
entnahmestelle am Blaukanal, die das westlich der Kurt-Mühlen-Straße gelegene Gewer-
begebiet abdeckt. Diese Entnahmestelle kann auch für das Gebäude Kurt-Mühlen-Str. 6
herangezogen werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung dafür ist vom Eigentümer ein-
zuholen.

6.14 Infrastrukturversorgung

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

6.15 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bau-
vorschriften als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen
werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung und Einfriedungen sowie Wer-
beanlagen definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten ge-
mäß § 75 LBO getroffen.

7.0 Kosten- und Flächenangaben

7.1 Flächenbilanz

Gesamt Fläche Geltungsbereich	1.908 m ² (100,0 %)
davon: Urbanes Gebiet (MU)	1.352 m ² (70,9 %)
öffentliche Verkehrsflächen	556 m ² (29,1 %)
davon Verkehrsgrün	72 m ²

7.2 Kosten

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