

Vorlage Bauamt

99 / 2022

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 4. Änderung - Kurt-Mühlen-Straße 6" im Ortsteil Ehrenstein

- Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes

Beschlussantrag

1. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung zu den Stellungnahmen, die im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB vorgebracht wurden, wird beschlossen.
2. Der Gemeinderat beschließt den Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 4. Änderung - Kurt-Mühlen-Straße 6" in der Fassung vom 27.09.2022 einschließlich Textteil und Begründung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.
3. Der Gemeinderat beschließt die örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 4. Änderung", Kurt-Mühlen-Straße 6 in der Fassung vom 27.09.2022 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 74 Abs. 6 LBO als Satzung.



Alexander Rist
Erster Beigeordneter

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/Ablehnung
Gestaltungsbeirat	29.11.2019	ö	Empfehlungen des Gestaltungsbeirats gemäß Protokoll zur Sitzung vom 29.11.2019 und Wiedervorlage	
Gestaltungsbeirat	29.05.2020	nö	Gutachten zur Sitzung vom 29.05.2020	

GR Blaustein	14.07.2020	ö	<ol style="list-style-type: none"> 1) Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan nach § 13a BauGB 2) Billigung des Bebauungsplanvorentwurfes mit Stand vom 14.07.2021. 3) Beschluss zur frühzeitigen öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorentwurfes mit Stand vom 14.07.2021. 	Zustimmung
GR Blaustein	27.07.2021	ö	<ol style="list-style-type: none"> 1) Abwägung der vorgebrachten Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 2) Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 27.07.2021. 3) Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 27.07.2021. <p>Sonstiges: Antrag Entfall Beherbergungsgewerbe Antrag der Grünen vom 22.7.21 und 23.7.21 zum B-Plan</p>	Zustimmung
ATU	01.02.2022	nö	Information zum Bebauungsplan - Kenntnisnahme	
GR	26.07.2022	nö	Die Verwaltung beantragt die Zustimmung des Gemeinderats zum Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan " Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 4. Änderung - Kurt-Mühlen-Straße 6" zwischen der Stadt Blaustein und der GIP 20 GmbH.	Zustimmung

II. Sachvortrag

1. Ausgangslage

Das Plangebiet liegt seit mehreren Jahren brach und wurde mit untergeordneten Zwischennutzungen (Parkplatz für Autohandel, 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. Änderung der Vorhaben- und Erschließungspläne

Die Vorhaben- und Erschließungspläne blieben in den wesentlichen Teilen wie Kubatur und Ansichten unverändert. Ergänzt wurde:

- a) Lageplan: Dachaufsicht mit Darstellung der geplanten Photovoltaik
- b) Lageplan: Aussenanlagen um das Gebäude ergänzt, Bäume verschoben zur Vermeidung einer Verschattung des Kammolchteichs
- c) Erdgeschoss: Ausstellungsflächen im Außenbereich und Außenbewirtung angepasst.
- d) Ansicht Nord-West und Schnitte: Bei Gehweg, Straße und Stellplätzen die Vermassung ergänzt, Grenze zur Tankstelle eingetragen, Trafo auf dem Grundstück der Südramol eingetragen, Mauer mit Geländer zur Sicherung Geländesprung und als Absturzsicherung ergänzt.

3. Ergänzung des Schallgutachtens



Übersicht der für die Lärmbeurteilung maßgebenden Gewerbeflächen mit zugehörigen zulässigen Flächenschallpegeln laut B-Plan (Auszug Schallschutzgutachten)

Schallschutzgutachten vom 22.10.2022 der Bernhard Gruppe)

Im Zuge der Beteiligung Träger öffentlicher Belange sind Einwendungen von der Handwerkskammer Ulm, der IHK Ulm und dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis eingegangen, welche die schalltechnische Untersuchung vom 16.06.2021 betreffen. In allen drei Stellungnahmen wird auf die Kontingentierung von Flächenschallpegel im B-Plan „Steinbruchbetriebsgelände an der B28“ (vom 21.06.2001) verwiesen und gefordert, nicht mit nutzungsspezifischen, sondern mit den maximal zulässigen Flächenschallpegeln laut B-Plan zu rechnen.

Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinbruchbetriebsgelände an der B28“ festgesetzten max. zulässigen Flächenschallpegeln neu berechnet.

Ergebnis: Die im B-Plan für die angrenzenden Gewerbeflächen verankerten Flächenschallpegel führen zu keinen Konflikten mit der geplanten Neubebauung, die Grenzwerte nach TA Lärm sind eingehalten. Durch die Neubebauung wird die angrenzenden Gewerbebetriebe nicht eingeschränkt.

Zusammenfassung Schallschutzgutachten:

Die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005 für ein Misch- bzw. urbane Gebiet werden an den lärmzugewandten Fassaden überschritten, an der Südostfassade sind diese eingehalten. Für die lärmzugewandten Fassaden ist ein passiver baulicher Schallschutz erforderlich, der sich nach der zukünftigen Nutzung (Wohnen, Gewerbe, Büro) richtet. Die diesbezüglichen Angaben zum notwendigen baulichen Schalldämm-Maß der Außenbauteile nach der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ finden sich in Abschnitt 5.3 und Anlage 4. Diese sind bei der Ausführungsplanung zu berücksichtigen.

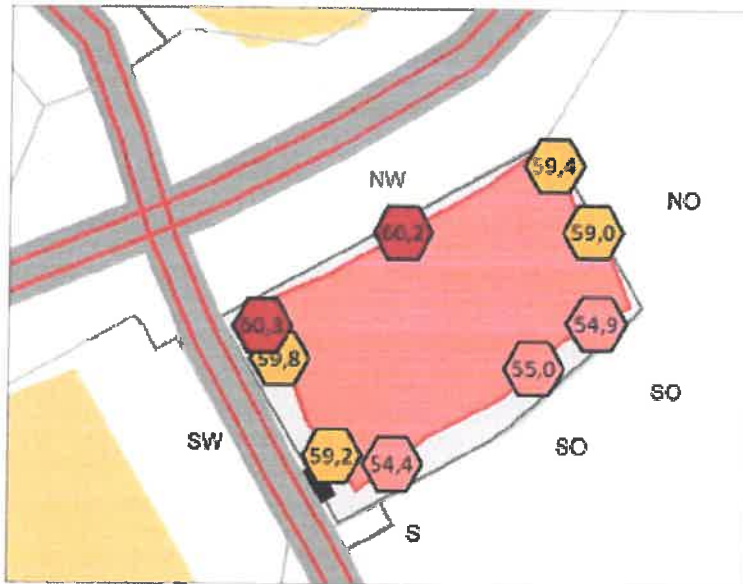


Abbildung 6 $L_{r,Nacht}$ an Referenz-Immissionspunkte für Bestimmung Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Ergebnis für das lauteste Geschöß nachts (Rechengang mit allen Lärmquellen)

Tabelle 6 Anforderungen an das Schalldämm-Maß von Außenbauteilen nach DIN 4109 und die Einordnung in Lärmpegelbereiche (LPB)

Fassade	$L_{r,Nacht}$ dB[A]	$L_{r,Nacht} + 10 + 3$ dB[A]	LPB DIN 4109 [-]	erf. Bau-Schalldämm-Maß	
				Wohnen, Aufenthalt $R'_{w,ges}$ [dB]	Büro und Ähnliches $R'_{w,ges}$ [dB]
NW (K.-Mühlen-Str.)	60,2	73,2	V	44	39
NO (Bahn)	59,0	72,0	V	42	37
SO (Ri. Ulm)	55,0	68,0	IV	38	33
S (Ri. Ulm)	55,2	68,2	IV	39	34
SW (M.-Hilfenbeck-Str.)	60,3	73,3	V	44	39

$R'_{w,ges} = L_r - K_{Raumint}$ $K_{Raumint} = 30$ dB für Wohnen und Aufenthalt
 $K_{Raumint} = 35$ dB für Büro und Ähnliches

Aus Schallschutzgutachten Abschnitt 5.3

Die Lärmpegelbereiche sind in den planungsrechtlichen Festsetzungen unter Punkt 1.11.1 eingetragen.

4. Zusammenfassung der Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind nachfolgende Änderungen oder Ergänzungen gegenüber dem Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.07.2021 notwendig:

B-Plan

- Ergänzung eines artenschutzrechtlichen Hinweises zum Vogelschlag (Textl. Festsetzungen, Punkt 4.10)
- Ergänzung einer nachrichtlichen Übernahme zum Altlastenstandort „AS Ulmer Straße 146, Mahl- und Terrazzowerk, Blaustein Ehrenstein“ (Textl. Festsetzungen, Punkt 3.4)
- Berichtigung des Hinweises zur Löschwasserversorgung in der Begründung zum Bebauungsplan (96m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden anstelle von 48m² pro Stunde)
- Aufnahme eines Hinweises zum Boden- und Grundwasserschutz in die Begründung zum Bebauungsplan (Begründung, siehe Punkt 6.14)
- Ergänzung der geotechnischen Hinweise in der Begründung zum Bebauungsplan (siehe Punkt 6.10)

Schalltechnische Untersuchung

- Überarbeitung und Neuberechnung der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan max. zulässigen Flächenschallpegeln
- Korrektur der Grundlagenbeschreibung zur Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan (Ausweisung als gewerbliche Baufläche im FNP)

Die Änderungen wurden in den Bebauungsplan in der Fassung vom 27.09.2022 eingearbeitet. Die Änderungen sind redaktioneller Art. Ein neuer materieller Regelungsgehalt besteht daher nicht. Die Grundzüge der Planung werden ebenfalls nicht berührt. Eine erneute Beteiligung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB des Bebauungsplanes ist nicht erforderlich.

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 Haushaltsansatz 356.000	339.200		-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	2023	2024	2025	2026

Anmerkungen zur Finanzierung:

Die Kosten des Bebauungsplanes trägt der Investor.

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

Die Stadt Blaustein ist an möglichen Kosten über das Steinzeitdorf beteiligt. Für die Anmietung der Ausstellungsfläche für das Steinzeitdorf entstehen der Stadt Kosten ab ca. 2027 sowie für eine Verlegung des Fahrradwegs im Bereich des Spielplatzes ab ca. 2027.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.

Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:

Über das Bauvorhaben wurde bereits 2020 entschieden.

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

Verfasser



Marlene Dietl-Berchtold
Amtsleiterin
Bauamt

Beteiligte Ämter



Waldemar Schulz
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

Die Anlagen 2 und 4 bis 10 zum Bebauungsplan sind sehr umfangreich und werden aus Nachhaltigkeitsgründen in das öffentliche Rats-Infosystem eingestellt.

1. Bebauungsplan, Stand 27.09.2022
Büro für Stadtplanung Zint & Häußler GmbH
 - 1.1. Planzeichnung mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
 - 1.2. Planzeichnung, auf Din A4, mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften
 - 1.3. Begründung zum Bebauungsplan
2. Vorhaben- und Erschließungspläne, Stand 05.07.2022
Steinhoff/ Haehnel Architekten GmbH, Stuttgart
 - 2.1. Lageplan
 - 2.2. 2. Untergeschoss
 - 2.3. 1. Untergeschoss
 - 2.4. Erdgeschoss
 - 2.5. Regelgeschoss Wohnen V1, 1.OG, 3.OG, 5.OG
 - 2.6. Regelgeschoss Wohnen V2, 2.OG, 4.OG
 - 2.7. Staffelgeschoss Wohnen 6.OG
 - 2.8. Dachaufsicht
 - 2.9. Längsschnitt 2-2
 - 2.10. Querschnitt B-B
 - 2.11. Ansicht Süd-West
 - 2.12. Ansicht Süd-Ost
 - 2.13. Ansicht Nord-Ost
 - 2.14. Ansicht Nord-West
 - 2.15. Leitungsplan
 - 2.16. 1. UG mit Überlagerung Brückenkonstruktion und Verbau
 - 2.17. Entwurfsplan Baugrubensicherung
3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
4. Satzungstext
5. Schalltechnische Untersuchung, Stand 22.10.2021
Bernard Gruppe ZT GmbH, Dresden

6. Fachbeitrag Artenschutz, 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
10. Prüfbericht Verbaukonzept, Stand 21.12.2021
Henke und Partner

Stadt Blaustein

vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Steinbruchbetriebsgelände an der B 28, 4. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6"



Maßstab 1 : 500
Stand: 27.09.2022

Planfertiger:
Büro für Stadtplanung,
Zint & Häußler GmbH

VERFAHRENSVERMERKE

- 1 Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat in der Sitzung vom 14.07.2020 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Steinbruchbetriebsgelände an der B28", 4. Änderung beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.07.2020 ortsüblich bekannt gemacht.
- 2 Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 hat in der Zeit vom 31.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden.
- 3 Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 14.07.2020 hat in der Zeit vom 30.07.2020 bis 28.08.2020 stattgefunden.
- 4 Zu dem Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2021 bis 27.09.2021 beteiligt.
- 5 Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 27.07.2021 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 27.08.2021 bis 27.09.2021 öffentlich ausgelegt
- 6 Die Stadt Blaustein hat mit Beschluss des Gemeinderats vom 27.09.2022 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 27.09.2022 als Satzung beschlossen.

Blaustein, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)

8 Ausgefertigt

Blaustein, den

.....
Bürgermeister

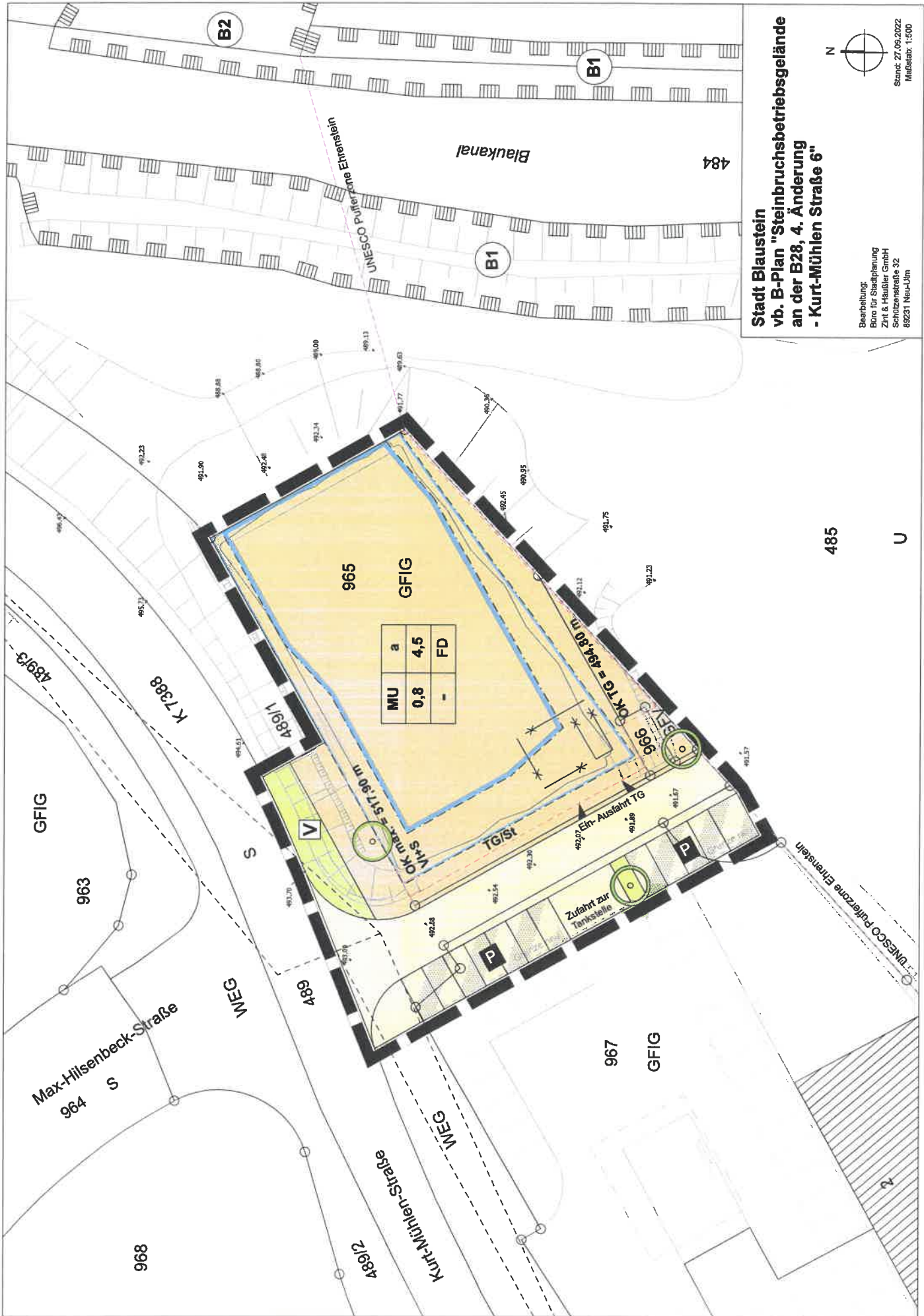
(Siegel)

- 9 Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Blaustein, den

.....
Bürgermeister

(Siegel)



MU	a
0,8	4,5
-	FD

Stadt Blaustein
vb. B-Plan "Steinbruchbetriebsgelände
an der B28, 4. Änderung
- Kurt-Mühlen Straße 6"

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Zint & Häußler GmbH
 Schützenstraße 32
 88231 Neu-Ulm



Stand: 27.09.2022
 Maßstab: 1:500

485

U

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B 28, 4. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6"

GESETZLICHE GRUNDLAGEN DIESES BEBAUUNGSPLANES SIND:

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 27.03.2020 (BGBl. I S. 587)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE LANDESBAUORDNUNG (LBO - BW)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357, 358, ber. S. 416) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **MU** Urbanes Gebiet (§ 6a BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Wohnungen ab dem 1. OG,
- Geschäfts- und Bürogebäude,
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- sonstige Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Die unter § 6a Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

1.1.2. Es sind gemäß § 12 Abs. 3 BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich die Vorhabenträgerin im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.1.1. Für die Ermittlung der Grundflächenzahl kann die gesamte Fläche des urbanen Gebiets herangezogen werden.

1.2.1.2. Für die Anlage von Tiefgaragen, Kellerräumen, Nebenanlagen, Zugängen, Rampen und Plätzen ist eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl bis zu einem Wert von 0,95 zulässig.

1.2.2. **4,5** max. zulässige Geschossflächenzahl (GFZ)

1.2.3. **VI+S** Zahl der Vollgeschosse + Staffelgeschoss als Höchstmaß

1.2.3.1. Das oberste Geschoss ist als Staffelgeschoss (S) auszubilden. Die Grundfläche des Staffelgeschosses darf 3/4 der Grundfläche des darunterliegenden Geschosses nicht überschreiten.

1.2.4. **z.B. OK max.
= 517,90 m** absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) Oberkante der Dachhaut (Attika) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.4.1. Ausnahmsweise kann die zulässige Höhe der baulichen Anlagen für technische Aufbauten sowie Erschließungskerne (Aufzug, Aufgang) auf einer Dachfläche von max. 5% überschritten werden. Die Höhe der Aufbauten darf die absolute Höhe von 520,0 m ü. NN nicht überschreiten und muss einen Mindestabstand von 1,50 m zur Attikaaußenseite einhalten. Dachaufbauten sind einzuhausen.

1.2.5. **OK TG max = 494,80 m** absolute Höhe der Tiefgarage über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.2.5.1. Die absolute Höhe der Tiefgarage darf für Absturzsicherungen bis zu einer Höhe von maximal 1,30m überschritten werden.

1.3. **BAUWEISE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1. **a** abweichende Bauweise

1.3.1.1. Abweichend von der offenen Bauweise sind Gebäude als Grenzbebauung nach Nordosten zur öffentlichen Grünfläche zulässig.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.  Baugrenze Erdgeschoss


1.4.1.1. Bautechnisch notwendige Einfassungen sowie Stützen und Träger der Obergeschoße sind außerhalb der Baugrenze Erdgeschoß entsprechend der Vorhaben- und Erschließungspläne zulässig.

1.4.2.  Baugrenze Obergeschosse

1.4.2.1. Zur Errichtung von Balkonen ist eine Überschreitung der Baugrenze für die Obergeschosse entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans zulässig.

1.4.3. Die für das Bauvorhaben erforderlichen untergeordneten Nebenanlagen (z.B. Ver- und Entsorgung, Be- und Entlüftung der Tiefgarage) sowie Überdachungen zum Abstellen von Fahrrädern und Außenbereichen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

1.5.2.  öffentliche Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
Parkplätze

1.5.3. Innerhalb der Verkehrsflächen (Straßenverkehrsfläche und Parkplätze) ist eine Trafostation in Abstimmung mit dem Leitungsträger zulässig.

1.5.4.  Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage

1.5.4.1. Zur Anpassung an die örtliche Situation ist eine Verschiebung des Ein- und Ausfahrtsbereich zur Tiefgarage zulässig. Die Breite des Ein- und Ausfahrtsbereichs von max. 6,0 m ist einzuhalten.

1.5.5.  Verkehrsgrün

1.6. **FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGE UND STELLPLÄTZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.6.1.  Umgrenzung für Flächen der Tiefgarage/Kellerräume und Stellplätze

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

1.7. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 und Abs. 6 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung:
Plätze, Wege und ebenerdige Stellplätze der Privatgrundstücke sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. Rasenpflasterstein, Pflaster in Splittbett etc.) zu versehen.

1.7.2. Begrünung von Dächern:
Flachdächer der Haupt- und Nebengebäude sind mit Ausnahme von Dachterrassen extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

1.8. FLÄCHEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN, SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 25 b) und Abs. 6 BauGB)

1.8.1.  Anpflanzen von Bäumen

1.8.1.1. An den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen sind standortgerechte Bäume der Artenliste 1 zu pflanzen.

1.8.1.2. Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation (Zufahrten, Zugänge, Leitungen) verschoben werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume darf dabei nicht unterschritten werden.

1.9. ARTENLISTEN

Artenliste 1 - Bäume Straßenraum
Mindestpflanzgröße: Hochstamm,
StU 18-20 cm, 3xv.

Großbäume 20 - 40m

Tilia tomentosa 'Brabant' - Silberlinde
Tilia x europaea 'Pallida' - Kaiserlinde

Mittelgroße Bäume 12/15 - 20m

Acer campestre 'Elsrijk' - Feldahorn
Acer platanoides 'Cleveland', - Spitzahorn in Sorten
'Columnare', 'Globosum', 'Allershausen'
Alnus x spaethii - Purpurerie
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden Hainbuche
Corylus colurna - Baumhasel
Gleditsia triacanthos - Dornlose Gleditschie
'Shademaster', 'Skyline'
Pyrus calleryana 'Chanticleer' - Stadtbirne
Robinia pseudoacacia - Robinie
'Sandraudiga', 'Umbraculifera'
Sorbus intermedia 'Brouwers' - Schwedische Mehlbeere
Tilia cordata 'Greenspire' - Amerikanische Stadtlinde

Kleinbäume 7 - 12/15m

Amelanchier arborea 'Robin Hill' - Felsenbirne
Cornus mas - Kornelkirsche
Fraxinus ornus, 'Rotterdam' - Blumenesche
Malus 'tschonoskii' - Wollapfel, Scharlach-Apfel
Prunus padus 'Schloss Tiefurt' - Traubenkirsche
Sorbus aria - Mehlbeere
Tilia cordata 'Rancho' - Amerikanische Stadtlinde
Tilia cordata 'Roelvo' - Winterlinde, Stadtlinde

1.10. ARTENSCHUTZRECHTLICHE VERMEIDUNGSMASSNAHMEN

1.10.1. Zur Vermeidung der Zugriffsverbote sind folgende Maßnahmen zu berücksichtigen:

V1: Rückschnitt Gehölze am Wasser

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

V2: Verbesserung Lebensraum Kammolch

Kontrollierte Einleitung des unbelasteten Dachwassers in das angrenzende Gewässer. Die Einleitung des unbelasteten Dachwassers in das angrenzende Gewässer muss so konstruiert sein, dass keine Trübungen, Erosionen und Auswaschungen stattfinden.

1.11. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ GEGEN SCHÄDLICHE UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.11.1. 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.

Kennzeichnung der Fassaden mit Lärmpegelbereichen nach DIN 4109-02 2018-01



1.11.2. BEDINGENDE FESTSETZUNG (§ 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

Die unter Ziffer 1.1.1.1 innerhalb des urbanen Gebietes zulässigen Nutzungen dürfen erst aufgenommen werden, wenn die maßgebliche Mündung der Abgasleitung der auf dem Flurstück Nr. 963/2 und 963/3 der Gemarkung Ehrenstein (Max-Hilsenbeck-Straße 2) bestehenden Lackiererei so verlegt wurde, dass der Einwirkbereich von 50 m zu den Fenstern und Türen der Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei dem geplanten Gebäude nicht unterschritten wird.

Gleiches gilt, wenn die Nutzung der bestehenden Lackiererei auf dem Grundstück Fl. Nr. 963/2 und 963/3 (Max-Hilsenbeck-Straße 2) dauerhaft aufgegeben wird.

1.12. SONSTIGE PLANZEICHEN

- 1.12.1.  Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs.7BauGB)

1.13. VORHABEN- UND ERSCHLIEßUNGSPLAN

- 1.13.1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Lageplan, Grundrisse, Schnitte, Ansichten) sowie der Durchführungsvertrag sind bindende Bestandteile des Bebauungsplanes.

1.14. NUTZUNGSSCHABLONE

MU	a	Art der baul. Nutzung	Bauweise	Füllschema der Nutzungsschablone
0,8	4,5	Grundflächenzahl (GRZ)	Geschossflächenzahl (GFZ)	
-	FD	-	Dachform	

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 74 LBO -BW)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. **FD** Flachdach

- 2.1.2. Auf den Dächern sind Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie generell zulässig. Sie müssen einen Mindestabstand von 1,5 m zur Attikaaußenseite einhalten. Die Funktionsfähigkeit der Dachbegrünung darf dadurch nicht beeinträchtigt werden.

2.2. PKW STELLPLÄTZE

- 2.2.1. Der Stellplatzschlüssel ist entsprechend der LBO nachzuweisen.

2.3. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DER BAUGRUNDSTÜCKE

- 2.3.1. Im Rahmen des Bauantrags bzw. der Freistellung ist ein mit der Stadt/ Gemeinde abgestimmter Freiflächengestaltungsplan vorzulegen.
- 2.3.2. 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.
- 2.3.3. Sie sind landschaftsgärtnerisch mit Bäumen und Sträuchern der Artenlisten sowie Stauden zu bepflanzen oder als Rasenfläche auszugestalten, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
- 2.3.4. Kies-, Schotter und sonstige Materialschüttungen sind nicht zulässig.

2.4. EINFRIEDUNGEN

- 2.4.1. Grundstückseinfriedungen sind, sofern betriebsorganisatorisch notwendig kleintiergänglich und ohne Sockel bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

2.5. WERBEANLAGEN

- 2.5.1. Pro Geschäft oder Einrichtung ist maximal 1 Werbeanlage an der Stätte der Leistung zulässig.
- 2.5.2. Werbeanlagen dürfen nur an der Kurt-Mühlen-Straße sowie der Stichstraße zugewandten Fassadenfläche angebracht werden. In privaten Grünflächen, an und auf Einfriedungen sowie auf Dächern sind Werbeanlagen unzulässig.
- 2.5.3. Die von Werbeanlagen bedeckte Fassadenseite darf max. 15 m² betragen und ist nur innerhalb der Erdgeschoßzone sowie der Brüstung des 1. Obergeschoßes zulässig.
- 2.5.4. Bewegliche Werbeanlagen und Lichtzeichen, in Form von Lauf-, Blitz- und Wechsellicht, sowie Werbeanlagen die von der freien Landschaft aus in störender Weise in Erscheinung treten, sind nicht zulässig.

2.6. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN

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

3. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

3.1. UNESCO WELTERBE PRÄHISTORISCHE PFAHLBAUTEN UM DIE ALPEN

Das Vorhabengebiet (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.

3.2. OFFENLANDBIOTOPE



Biotop 1 (B1), Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein
Biotopnummer 175254259073

Auf einer ca. 0,6 ha großen Teilfläche des Flurstücks Nr. 485 Gemarkung Klingenstein erstreckt sich im westlichen Uferbereich der Blau, auf einer Länge von ca. 300 m das kartierte Biotop Gehölzgalerien am Blaukanal SO Klingenstein.



Biotop 2 (B2), Feldgehölze und Hecken auf Bahndamm SO Klingenstein
Biotopnummer 17525425074

3.3. FLORA-FAUNA-HABITAT (FFH-GEBIET)

Östlich im Bereich des Blaukanals auf der Flurstück Nr. 484 der Gemarkung Klingenstein grenzt das FFH-Gebiet "Blau und kleine Lauter" mit der Schutzgebiets-Nr. 7524341 an das Plangebiet. Die Schutzgebiets Verordnung vom 05.11.2018 ist zu beachten.

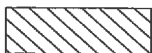
3.4. ALTLASTEN

"AS Ulmer Straße 146, Mahl- u. Terrazzowerk, Blaustein-Ehrenstein" (BAK-Nr. 01863-000)

Die Flurstücke 965, 966, 967, 489/1 und 485, Gemarkung Ehrenstein, Stadt Blaustein, sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als Teil des Altstandorts „AS Ulmer Straße 146, Mahl- u. Terrazzowerk, Blaustein-Ehrenstein“ (BAK-Nr. 01863-000) erfasst. Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit „B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die frühere Nutzung des Grundstückes zu Bodenverunreinigungen geführt hat. Es bestehen jedoch nach jetzigem Wissensstand keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Schutzgüter (Grundwasser, Mensch, etc.). Bodenmaterial von den genannten Flurstücken ist vor der Entsorgung zu beproben. Kontaminiertes Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen und Entsorgungsnachweise zu erbringen.

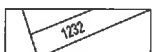
4. HINWEISE

4.1.



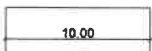
bestehende Bebauung

4.2.



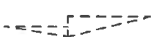
Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

4.3.



Maßangaben in Metern

4.4.



Sichtfelder (5/70m) gemäß RAS 06

- 4.4.1. Die Sichtfelder sind von Sichtfeld- und Sichthindernissen zwischen 0,8 und 2,5 Metern dauerhaft freizuhalten.

4.5. 492.88 Bestandshöhen in Meter über NN

4.6. **NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das Niederschlagswasser aus Dachflächen der Gebäude und sonstiges sauberes Niederschlagswasser von den Baugrundstücken ist, soweit dies schadlos möglich ist, auf den Grundstücken zu sammeln, zurückzuhalten und kontrolliert in den nächstgelegenen Vorfluter, das nördlich angrenzende Gewässer (Tümpel) einzuleiten. Die Einleitung muss so konstruiert sein, dass eine Trübung, Erosion oder Auswaschung ausgeschlossen ist.

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 sowie das DWA-Arbeitsblatt A 117 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.

4.7. **HINWEIS ZUR 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.

4.8 **BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)**

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

Es ist auf einen fachgerechten Abtrag und eine Wiederverwertung des Oberbodens zu achten. Die Lagerung des Oberbodens soll in Mieten von max. 2 Metern erfolgen. Bei Lagerung von länger als einem Jahr ist eine fachgerechte Zwischenbegrünung vorzusehen. Die DIN 19731 ist anzuwenden.

4.9. **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.

4.10. **HINWEIS ZUM ARTENSCHUTZ (VOGELSCHLAG)**

Zum Schutz vor Vogelschlag sind bei großflächigen (größer > 3m²) transparenten Glasflächen an Gebäuden, Dachterrassen, Wintergärten konstruktive Schutzmaßnahmen zu ergreifen.

Z.B. durch Einsatz alternativer Materialien bis hin zur Kennzeichnung bzw. Markierung geplanter Glasflächen (z.B. durch Einsetzen von Streifen, Netzen, Gittern oder Mustern, Aufkleben von Folien mit engmaschigen Mustern auf oder in der Scheibe, Verwendung halbtransparenter Materialien wie Milchglas) um sie als Hindernis für Vögel sichtbar zu machen.



Stadt Blaustein

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 4. Änderung - Kurt-Mühlen Straße 6"

A. Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit informellem Umweltbericht

Ulm, 27.09.2022

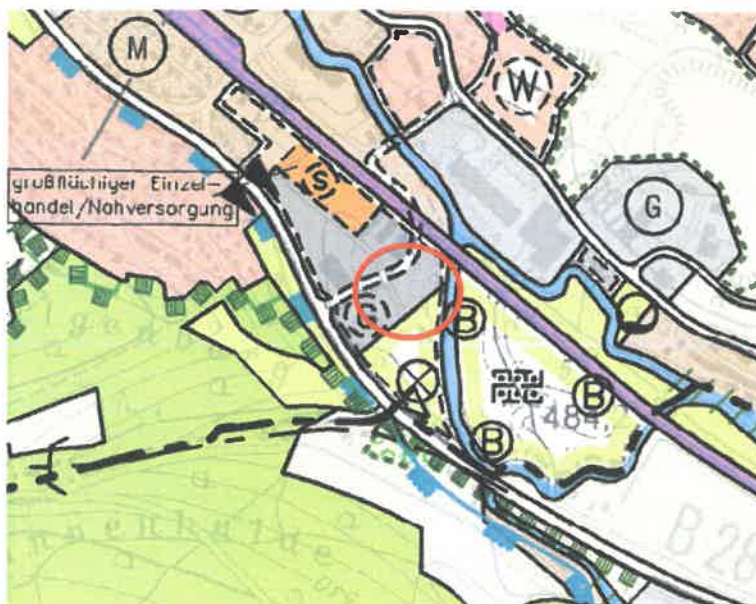
Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

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 Biotope "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 Staffgeschoss (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 vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 4. Änderung - 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,
- 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" 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 Bauphase 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 Steinzeitdorfes 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.

Luftverunreinigungen

Westlich des Vorhabens befindet sich ein Lack- und Karosseriezentrum, dass Lackierarbeiten durchführt und mit Luftverunreinigungen verbunden ist. Da sich Teile des geplanten Neuvorhaben innerhalb des Einwirkbereichs der Abgasableiteneinrichtung befinden wird folgende bedingende Festsetzung getroffen und die Aufnahme der Nutzung an diese Bedingung gekoppelt.

Bedingende Festsetzung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB

Die unter Ziffer 1.1.1.1 innerhalb des urbanen Gebietes zulässigen Nutzungen dürfen erst aufgenommen werden, wenn die maßgebliche Mündung der Abgasleitung der auf dem Flurstück Nr. 963/2 und 963/3 der Gemarkung Ehrenstein (Max-Hilsenbeck-Straße 2) bestehenden Lackiererei so verlegt wurde, dass der Einwirkbereich von 50 m zu den Fenstern und Türen der Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei dem geplanten Gebäude nicht unterschritten wird.

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 96m³ 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 Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 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 Löschwasserentnahmestelle am Blaukanal, die das westlich der Kurt-Mühlen-Straße gelegene Gewerbegebiet abdeckt. Diese Entnahmestelle kann auch für das Gebäude Kurt-Mühlen-Str. 6 herangezogen werden. Eine wasserrechtliche Genehmigung dafür ist vom Eigentümer einzuholen.

6.14 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.

Grundwasserschutz

Für eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz (E-Mail: umwelt-arbeitsschutz@alb-donau-kreis.de), rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.

Für die Errichtung von Bohrpfählen, die mehr als zehn Meter in den Boden eindringen oder den Grundwasserleiter durchstoßen, ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis einen Monat vor Beginn der Arbeiten zu beantragen.

Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.

6.15 Altlasten

Die Flurstücke 965, 966, 967, 489/1 und 485, Gemarkung Ehrenstein, Stadt Blaustein, sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als Teil des Altstandorts „AS Ulmer Straße 146, Mahl- u. Terrazzowerk, Blaustein-Ehrenstein“ (BAK-Nr. 01863-000) erfasst. Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit „B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die frühere Nutzung des Grundstückes zu Bodenverunreinigungen geführt hat. Es bestehen jedoch nach jetzigem Wissensstand keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Schutzgüter (Grundwasser, Mensch, etc.). Bodenmaterial von den genannten Flurstücken ist vor der Entsorgung zu beproben. Kontaminiertes Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen und Entsorgungsnachweise zu erbringen.

6.16 Infrastrukturversorgung

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

Der Anschluss der Wasserversorgung an das bestehende Wasserleitungsnetz hat gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu erfolgen. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.

6.17 Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der gestalterischen Zielsetzungen im Plangebiet werden örtliche Bauvorschriften als eigenständiger Satzungsteil festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dachgestaltung, für die Freiflächengestaltung und Einfriedungen sowie Werbeanlagen definiert. Zusätzlich wird eine Festsetzung hinsichtlich Ordnungswidrigkeiten gemäß § 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.

1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Steinbruchbetriebsgelände an der B28, 4. Änderung", in der Fassung vom 27.07.2021 fand in der Zeit vom 27. August 2021 bis 27. September 2021 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadtverwaltung vorgebracht werden.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 27.07.2021 wurde im Rahmen der öffentlichen Auslegung keine Einwendungen bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Parallel zur öffentlichen Auslegung wurden 26 Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

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

- BUND – Ortsgruppe Blaustein
- Donau-Iller Nahverkehrsgesellschaft
- Gemeinsamer Gutachterausschuss bei der Stadt Ehingen
- Kreisbauernverband Ulm-Ehingen e.V.
- Netze BW
- Stadtwerke Blaustein
- Terranets bw
- Unitymedia BW GmbH
- Zweckverband Klärwerk Steinhäule

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

- Polizeipräsidium Ulm, Schreiben vom 20.08.2021
- Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb, Schreiben vom 20.08.2021
- Transnet BW, Schreiben vom 19.08.2021

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

Folgende Stellungnahmen wurden vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung:
Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 11.10.2021	
<p>1 Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können</p> <p><u>1.1 Art der Vorgabe</u></p> <p>Umwelt- und Arbeitsschutz Geplant ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Flurstück Nrn. 965 und 966 in Blaustein-Ehrenstein.</p> <p>Gegen das Vorhaben bestehen aus dem folgenden Grund Bedenken:</p> <p>Westlich des Vorhabens befindet sich in der Max-Hilsenbeck-Straße 2 das Lack- und Karosseriezentrum Ata. Die Firma führt Lackierarbeiten durch. Betriebe, die Lackierarbeiten</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>durchführen, sind in der Regel als Betriebe anzusehen, die das Wohnen in der Nachbarschaft wesentlich stören, da sie mit Luftverunreinigungen aus der Lackiererei verbunden sind. Das geplante Gebäude liegt im Einwirkungsbereich der Lackieranlage</p> <p>Für die Ableitung von Abgasen aus einer Lackieranlage nach dem Stand der Technik gilt, dass Lage und Höhe der Mündungen von Abgasableiteinrichtungen so festgelegt werden müssen, dass der ungestörte Abtransport der Abgase mit der freien Luftströmung und eine ausreichende Verdünnung der Abgase gewährleistet sind.</p> <p>Den Einwirkungsbereich einer Abgasableiteinrichtung stellt eine Kreisfläche um den Mittelpunkt der Mündungsfläche dar. Bei Lackieranlagen beträgt der Radius des Einwirkungsbereichs 50 m. Innerhalb dieses Radius muss die Mündung der Abgasableiteinrichtung die höchste Oberkante von Zuluftöffnungen und von Fenstern und Türen der zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmten Räume im Einwirkungsbereich der Abgasableiteinrichtung um 5 m überragen.</p> <p>Die Höhe von der Abluftabführung der Lackieranlage beträgt ca.10 m. Da sich derzeit keine Wohnungen im Einwirkungsbereich von 50 m um die Anlage befinden, stellt dieses den Stand der Technik dar.</p> <p>Der Abstand des geplanten Gebäudes zur Abgasableiteinrichtung der Lackieranlage liegt unter 50 m. Die Mündung der Abgasableiteinrichtung müsste daher die höchste Oberkante von Zuluftöffnungen und Fenstern des geplanten Gebäudes überragen. Das ist bei einem geplanten Gebäude mit 7 Geschossen nicht möglich.</p> <p>Bei einer Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses auf den Flurstück Nrn. 965 und 966 muss davon ausgegangen werden, dass das Wohnen durch schädliche Umwelteinwirkungen in unzulässiger Weise beeinträchtigt wird.</p> <p>1.1.1 Rechtsgrundlage BImSchG / TA Luft / VDI 3781 Blatt 4 (Ableitbedingungen für Abgase)</p> <p>2 Anregungen 2.1 Straßen Erneut wird darauf aufmerksam gemacht, dass das Baugebiet im Immissionsbereich der überörtlichen Straßen, besonders im Schallwirkungsbereich liegt. Es ist durch die überörtliche Straße vorbelastet. Der Straßenbaulastträger ist aus diesem Grund nicht verpflichtet, sich an den Kosten eventuell notwendig werdender Schutzmaßnahmen (z.B. Schallschutz) zu beteiligen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die maßgebliche Mündung der Abgasableiteinrichtung der Lackiererei befindet sich ca. 42m nördlich der Baugrenze, im südöstlichen Teil des Gebäudes.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die innerhalb des Urbanen Wohngebiets zulässigen Nutzungen dürfen erst aufgenommen werden, wenn die maßgebliche Mündung der Abgasleitung der auf dem Flurstück Nr. 963/2 und 963/3 der Gemarkung Ehrenstein (Max-Hilsenbeck-Straße 2) bestehenden Lackiererei so verlegt wurde, dass der Einwirkungsbereich von 50 m zu den Fenstern und Türen der Räume, die zum ständigen Aufenthalt von Menschen bestimmt sind, bei dem geplanten Gebäude nicht unterschritten wird. Gleiches gilt, wenn die Nutzung der bestehenden Lackiererei auf den Grundtück Flurstück 963/2 und 963/3 (Max-Hilsenbeck-Straße 2) dauerhaft aufgegeben wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Kosten für die notwendigen Schallschutzmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.</p>
--	--

<p>2.2 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Brandschutz Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 96 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.</p> <p>2.3 Verkehr und Mobilität Verkehrsbehörde Das Vorhaben wurde bereits im Vorfeld abgestimmt. Es bestehen keine Einwände.</p> <p>2.4 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz 2.4.1 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.</p> <p>2.4.2 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.</p> <p>2.4.3 Der Bodenaushub ist so weit wie möglich auf dem jeweiligen Baugrundstück gleichmäßig und an die Nachbargrundstücke angepasst einzubringen.</p> <p>2.4.4 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.</p> <p>2.4.5 Die Bestimmungen der Bodenschutzgesetze (BBodSchG und LBodSchAG) sind zu beachten. Auf den Erdmassenausgleich im Sinne des § 3 Absatz 3 LKreiWiG wird hingewiesen.</p> <p>Altlasten 2.4.6 Die Flurstücke 965, 966, 967, 489/1 und 485, Gemarkung Ehrenstein, Stadt Blaustein, sind im Bodenschutz- und Altlastenkataster (BAK) als Teil des Altstandorts „AS Ulmer Straße 146, Mahl- u. Terrazzowerk, Blaustein-Ehrenstein“ (BAK-Nr. 01863-000) erfasst. Die Fläche ist für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser mit „B (Belassen) - Entsorgungsrelevanz“ bewertet. Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die frühere Nutzung des Grundstückes zu Bodenverunreinigungen geführt hat. Es bestehen jedoch nach jetzigem Wissensstand keine Anhaltspunkte für eine Gefährdung der Schutzgüter (Grundwasser, Mensch, etc.). Bodenmaterial von den genannten Flurstücken ist vor der Entsorgung zu beproben. Kontaminiertes Material ist ordnungsgemäß zu entsorgen und Entsorgungsnachweise zu erbringen.</p> <p>Immissionsschutz 2.4.7 Geplant ist die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf den Flurstück Nrn. 965 und</p>	<p>Der Hinweis zur Löschwasserversorgung unter Ziffer 6.13. der Begründung zum Bebauungsplan wird entsprechend berichtigt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Bebauungsplan beinhaltet bereits einen Hinweis zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Darüber hinaus werden die Hinweise zum Boden- und Grundwasserschutz in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird um eine nachrichtliche Übernahme zum Altlastenstandort ergänzt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	---

<p>966 in Blaustein-Ehrenstein. Nach dem Bebauungsplan „Steinbruchbetriebsgelände an der B28“ handelt es sich bei diesem Grundstück um das Baufeld Nr.14, dass als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) ausgewiesen wurde.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Steinbruchbetriebsgelände an der B28 - 4. Änderung“ soll die bestehende Gebietsausweisung GEb für das Baufeld Nr.14 in Urbanes Gebiet umgewandelt werden.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Ulm-Sigmaringen, der B28 und der nördlich, nordwestlich, westlich und südwestlich gelegenen Gewerbebetriebe. Der Gewerbelärm sowie die von der B28 und von der Bahnstrecke auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen wurden von der Bernard Gruppe (Bericht vom 16.06.2021) untersucht.</p> <p>Das schalltechnische Gutachten weist folgende Mängel auf:</p> <p>Das Gutachten hat ergeben, dass es durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm im Plangebiet zu einer Überschreitung der für ein Urbanes Gebiet anzuwendenden Orientierungswerte kommt. Im Nachtzeitraum wird darüber hinaus auch der entsprechend für ein Urbanes Gebiet anzusetzende Immissionsgrenzwert nach der 16.BImSchV überschritten.</p> <p>Die Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV stellen die Mindestanforderungen zum Schutz vor „schädlichen Umwelteinwirkungen“ dar. Spätestens ab dem Überschreiten der Immissionsgrenzwerte der 16.BImSchV müssen Schallschutzmaßnahmen ergriffen werden, und zwar vorrangig durch aktiven Schallschutz. Nur in begründeten Fällen oder zusätzlich kann der Schallschutz auch durch passive Schallschutzmaßnahmen herbeigeführt werden.</p> <p>Die Möglichkeit von aktiven Schallschutzmaßnahmen wird hier nicht erwogen. Es ist daher zu begründen, weshalb die Durchführung aktiver Lärmschutzmaßnahmen nicht möglich ist.</p> <p>Die Lärmpegelbereiche und die sich daraus ergebende erforderliche Schalldämmung der Außenbauteile für die von der Überschreitung betroffenen Gebäudefassaden wurden vom Sachverständigen ermittelt. Sämtliche Gebäudefassaden liegen im Lärmbereich IV oder V. Geeignete passive Schallschutzmaßnahmen werden vom Sachverständigen jedoch nicht vorgeschlagen.</p> <p>Es wären geeignete Schallschutzmaßnahmen vom Sachverständigen vorschlagen zu lassen. Die</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wurde entsprechend der Stellungnahme überarbeitet und Neuberechnet.</p> <p>Aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form einer Lärmschutzwand/ wall sind aufgrund der Gebäudehöhe des Neubauvorhabens nur für das Erdgeschoß sowie das 1. Obergeschoß wirksam. Um eine Wirksamkeit für die weiteren Obergeschoße sicherstellen zu können ist ein passiver baulicher Schallschutz erforderlich, der durch den Vorhabenträger erstellt und finanziert wird. Darüber hinaus ist ein aktiver Lärmschutz in Form einer Lärmschutzwand aus städtebaulicher Sicht, aufgrund der hervorgehobenen Lage des Plangebietes und den negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild nicht gewünscht.</p> <p>Im Schallgutachten sind aus o.g. Gründen keine aktiven Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.</p> <p>Mit dem geführten Nachweis nach DIN 4109 und der Dimensionierung des baulichen Schalldämmmaßes der Fassadenkonstruktion sowie den Hinweis auf indirekte Belüftung oder Klimatisierung schutzbedürftiger Räume ist ein ausreichender Lärmschutz gegenüber des dominierenden Straßen- und Schienenverkehrslärm gewährleistet.</p>
--	---

<p>erforderlichen Schallschutzmaßnahmen sollten aus dem Bebauungsplan hervorgehen.</p> <p>Entgegen den Ausführungen des Gutachters (S.1) ist das Plangebiet nach unseren Karten im Flächennutzungsplan als gewerbliche Fläche dargestellt. Die Flurstück Nrn. 965 und 966 befinden sich in einem Gebiet, dass gemäß dem Bebauungsplan „Steinbruchbetriebsgelände an der B28“ als Gewerbegebiet mit Emissionsbeschränkungen (GEb) ausgewiesen ist. Eine Gemengelage ist demnach nicht zu erkennen.</p> <p>Die Ermittlung der Gewerbelärmeinwirkungen auf das Plangebiet erfolgte mit den auf S.14 angegebenen flächenbezogenen Schalleistungspegeln.</p> <p>Für den Bebauungsplan „Steinbruchbetriebsgelände an der B28“ wurde eine Kontingentierung durchgeführt. Die festgelegten Kontingente für die einzelnen Bauflächen gehen aus dem Textteil des Bebauungsplanes hervor. Für das Baufeld Nr.15, auf dem sich die Tankstelle befindet, wurden z.B. ein flächenbezogener Schalleistungspegel von 60 dB(A)/m² tagsüber und von 50 dB(A)/m² nachts als Kontingente festgelegt. Es kann daher nicht sein, dass der Gutachter seiner Berechnung der Tankstellenimmissionen einen flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² tagsüber und von 42 dB(A)/m² nachts zugrunde legt.</p> <p>Es müssen die mit dem Bebauungsplan „Steinbruchbetriebsgelände an der B28“ für die einzelnen Bauflächen festgelegten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die Berechnung herangezogen werden.</p> <p>Unklar ist auch, ob die Wasserkraftanlage an der Blau und die Geräuschemissionen durch die Fa. Mühlen berücksichtigt wurden. Der Betrieb der Fa. Mühlen erfolgt im Dreischichtbetrieb. Bereits für andere Vorhaben erstellte Gutachten lassen darauf schließen, dass Geräuscheinwirkungen durch die Fa. Mühlen auch im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden können.</p> <p>3 Hinweise</p> <p>3.1 Straßen</p> <p>3.1.1 Wegen dem näheren Abstand zur Kreisstraße K 7388 fanden mehrere Besprechungen statt. Teilweise kommt die Bohrpfahlwand innerhalb der EPS-Blöcke des Straßendamms zu liegen. Hierbei haben wir größte Bedenken. Zwischenzeitlich wurde ein konkretes Verbaukonzept erstellt. Dieses wurde vom Ingenieurbüro Henke und Partner GmbH geprüft.</p> <p>Nachdem uns nun Herr Rauser-Härle vom Ingenieurbüro bestätigt hat, dass durch die aufwendig rückverankerte überschnittene Bohrpfahlwand an der Kreisstraße und dem Brückenbauwerk keine Schäden zu erwarten sind,</p>	<p>Die Ausführung im Schallgutachten zur Darstellung des Plangebietes im Flächennutzungsplan wird entsprechend berichtigt.</p> <p>Die schalltechnische Untersuchung wurde unter Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinbruchbetriebsgelände an der B28“ festgesetzten max. zulässigen Flächenschallpegeln neu berechnet. Das überarbeitete Schallgutachten mit Berücksichtigung der Kontrollrechnung zur „Kontingentierung“ kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Lärmpegel nach TA Lärm an allen Fassaden des Neubauvorhabens eingehalten werden. Es wird auf die Abb. 4 und die Anlage 5 im Bericht vom 16.06.2021/22.10.2021 verwiesen.</p> <p>Die Wasserkraftanlage an der Blau wurde nicht berücksichtigt. Im Verhältnis zu den vorherrschenden Lärmquellen wird diese als nachrangig und vernachlässigbar eingestuft. Die Geräuscheinwirkungen der Fa. Mühlen Sohn GmbH wurden bei der Neuberechnung der schalltechnischen Untersuchung mit max. zulässigen Flächenschallpegeln von 60/50 dB(A)/m² berücksichtigt. Eine Einschränkung der angrenzenden Gewerbebetriebe durch die heranretende Neubebauung konnte nicht festgestellt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die technische Ausführung des Verbaus wurde mit dem Landratsamt, Fachdienst Straßen abgestimmt. Es wird eine überschnittene Bohrpfahlwand mit Rückverankerung geplant. Das Verbaukonzept wurde durch das Ingenieurbüro Henke und Partner geprüft und kommt zum Ergebnis, dass keine Schäden der EPS Blöcke durch die Bohrpfahlwand zu erwarten sind.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Änderungen am Bebauungsplan sind nicht erforderlich.</p>
---	---

<p>haben wir einer Befreiung vom gesetzlich vorgeschriebenen Anbauverbotsstreifen von 15 m im Verknüpfungsbereich zugestimmt. Der Abstand des Untergeschosses und des Gesamtgebäudes darf jedoch die 7,30 m nicht unterschreiten. Über die eigene Grundstücksgrenze darf keinesfalls gebaut werden.</p> <p>In Abstimmung mit dem Fachdienst Verkehr und Mobilität wurde für die Stellplätze im Bereich der Stichstraße einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Kreisstraße K 7388 zugestimmt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Voraussetzung für die Zustimmung der Befreiung ist die Durchführung eines Beweissicherungsverfahrens, welches vor Baubeginn unter Beteiligung der Straßenbaulastträger, der Stadt Blaustein für die Stadtstraße und dem Landkreis, als Baulastträger für die Kreisstraße erfolgen sollte. Die geforderte Beweisaufnahme wurde bereits in Auftrag gegeben. Sie wird von dem Ingenieurdienstleistungsbüro Schneider im Baugewerbe durchgeführt. Für die Bahnbrücke, Bauwerke und Böschungen wird eine geodätische und bautechnische Lage- und Höhenvermessung durchgeführt. Vom Asphaltbelag wird eine Videobefahrung gemacht und die bereits vorhandenen größeren Schäden aufgenommen. Durch die gewaltigen Spannungen, die durch die Rückverankerungen in den Styroporblöcken entstehen sind Schäden an der Kreisstraße nicht auszuschließen.</p> <p>Bitte informieren Sie die Straßenmeisterei Ulm und den Bauleiter Herr Messerschmid über den Baubeginn rechtzeitig.</p>	<p>Das erforderliche Beweissicherungsverfahren unter Beteiligung der Straßenbaulastträger wurde bereits in Auftrag gegeben und erfolgt durch das Ingenieurdienstleistungsbüro Schneider.</p> <p>Die Straßenmeisterei Ulm wird rechtzeitig vor Baubeginn in die weitere Planung und Ausführung eingebunden.</p>
<p>Für die Benutzung der Kreisstraße für die Rückverankerung muss vor Baubeginn ein Nutzungsvertrag abgeschlossen werden. Der entsprechende Antrag hierzu ist dreifach mit aussagekräftigem Lageplan und Baubeschreibung zur Genehmigung bei der hierfür zuständigen Straßenmeisterei in Ulm einzureichen. Im Belagsprogramm des Alb-Donau-Kreises sind im Jahr 2022 Belagsarbeiten an der Kreisstraße K 7388 enthalten.</p>	<p>Der Nutzungsvertrag wird im Vorfeld der Baumaßnahme zur Genehmigung bei der zuständigen Straßenmeisterei eingereicht.</p>
<p>3.2 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Brandschutz 3.2.1 Jede Nutzungseinheit muss in jedem Geschoß mit Aufenthaltsräumen über mindestens zwei voneinander unabhängige Rettungswege erreichbar sein. Die Prüfung des baulichen Brandschutzes kann erst im Baugenehmigungsverfahren erfolgen.</p>	<p>Der abwehrende Brandschutz ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.</p>
<p>3.3 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung 3.3.1 Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB, als Bebauungsplan der Innenentwicklung, sind gegeben. Die Planung soll die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses im Rahmen eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ermöglichen. Die Ausschöpfung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>des innerstädtisches Entwicklungspotential wird begrüßt und entspricht dem Sparsamkeits- und Schonungsgebot des § 1a Abs. 2 BauGB.</p> <p>3.3.2 Da der Flächennutzungsplan im Bereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen darstellt, ist der FNP im Wege der Berichtigung anzupassen, damit die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird.</p> <p>3.3.3 Bitte senden Sie uns mit In-Kraft-Treten des Bebauungsplanes den zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes zusätzlich in vektorieller Form als XPlan-GML-Datei.</p> <p>3.4 Forst, Naturschutz Naturschutz 3.4.1 Der Fachbeitrag Artenschutz und die FFH-Vorprüfung sind plausibel ausgeführt. Die Vermeidungsmaßnahmen V1 „Rückschnitt der Weiden alle drei bis fünf Jahre“ und V2 „Einleitung unbelastetes Niederschlagswasser“ (siehe Fachbeitrag Artenschutz, S. 11) sind in regelmäßigen Abständen durchzuführen bzw. dauerhaft umzusetzen um Verbote nach § 44 BNatSchG zu vermeiden.</p> <p>3.5 Umwelt- und Arbeitsschutz Boden- und Grundwasserschutz 3.5.1 Für eine Grundwasserhaltung bzw. Grundwasserabsenkung während der Bauzeit ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz (E-Mail: umwelt-arbeitsschutz@alb-donau-kreis.de), rechtzeitig eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen.</p> <p>3.5.2 Für die Errichtung von Bohrpfählen, die mehr als zehn Meter in den Boden eindringen oder den Grundwasserleiter durchstoßen, ist nach § 43 Absatz 2 Wassergesetz für Baden-Württemberg (WG) beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, eine wasserrechtliche Erlaubnis einen Monat vor Beginn der Arbeiten zu beantragen.</p> <p>3.5.3 Erdwärmesonden und Grundwasserentnahmen für den Betrieb von Wärmepumpen für die Gebäudebeheizung sind generell beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis anzuzeigen. Für den Betrieb ist zudem eine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich. Auskünfte erteilt der Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz beim Landratsamt Alb-Donau-Kreis.</p> <p>3.5.4 Der Anschluss der Wasserversorgung an das bestehende Wasserleitungsnetz hat gemäß der „Verordnung über Allgemeine Bedingungen für die Versorgung mit Wasser“ (AVB WasserV) vom 20. Juni 1980 zu erfolgen. Bei der Dimensionierung der Versorgungsleitungen ist zu berücksichtigen, dass Wasser unter dem Druck zu liefern ist, der für eine</p>	<p>Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung an die geänderten Darstellungen angepasst.</p> <p>Der Bebauungsplan wird dem Landratsamt nach Satzungsbeschluss zur Verfügung gestellt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind bindender Bestandteil des Bebauungsplanes und entsprechend umzusetzen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Vorfeld der Baumaßnahme beantragt und obliegt dem Vorhabenträger.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Vorfeld der Baumaßnahme beantragt und obliegt dem Vorhabenträger.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis aufgenommen. Die wasserrechtliche Erlaubnis wird im Vorfeld der Baumaßnahme beantragt und obliegt dem Vorhabenträger.</p>
--	---

<p>einwandfreie Deckung des üblichen Bedarfs in dem betreffenden Versorgungsgebiet erforderlich ist. Im Zusammenhang „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ wird auf das DVGW-Arbeitsblatt W 405 verwiesen.</p>	
<p>Altlasten 3.5.5 Sofern sich bei den Arbeiten Hinweise auf Verunreinigungen von Boden (aufschwimmende Phase, Fremdmaterial, auffälliger Geruch, Verfärbungen oder ähnliches) ergeben, ist das Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Fachdienst Umwelt- und Arbeitsschutz, Telefonnummer 0731/185-1115, unverzüglich zu benachrichtigen und das kontaminierte Material ordnungsgemäß zu entsorgen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Ein Hinweis zum Thema Altlasten ist bereits Bestandteil der Hinweise zum Bebauungsplan.</p>
<p>3.6. <u>Vermessung</u> 3.6.1 Das außerhalb liegende Flurstück Nr. 963 wurde zwischenzeitlich verändert. Ggf. neuen Grundriss verwenden.</p>	<p>Das Flurstück 963 befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes und hat keine Auswirkungen auf die Planung. Die für die Planung und die Verlegung der Abgasableitungseinrichtung maßgebliche Mündung innerhalb des Gebäudes Max-Hilsenbeck-Straße 2 wurde lagegenau berücksichtigt.</p>
<p>3.7. <u>Flurneuordnung</u> 3:7:1 Es ist kein Verfahren nach dem FlurbG betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 23.09.2021</p>	
<p>Zum oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen aus unserer Sicht, insbesondere nach Vorlage des neueren Lärmschutzgutachtens, erheblich Bedenken.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Nachgang an die öffentliche Auslegung wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet</p>
<p>Im Bebauungsplan soll ein urbanes Gebiet an der Kurt-Mühlen Straße, angrenzend an gewerbliche Flächen, ausgewiesen werden. Das Gebiet liegt am Ortsrand von Blaustein und umfasst nur ein Baugrundstück. Die Umnutzung von Gewerbegebiet gem. § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in urbanes Gebiet gemäß § 6a BauNVO erfolgt, weil das Grundstück bis dato nicht einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden konnte. Dieser Grund steht im Widerspruch zur Zielsetzung der Baunutzungsverordnung im Jahr 2017 und zur Einführung der urbanen Gebiete. Die Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden sollte damit ermöglicht werden und den Kommunen mehr Spielraum bei der Entwicklung von gemischten Gebieten bieten, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des vielerorts dringend benötigten Wohnungsbaus. Das Ziel sollte eine Nutzungsdurchmischte Stadt der kurzen Wege sein. Dieses Ziel sehen wir bei der örtlichen Lage des oben genannten Gebietes/Grundstücks allerdings nicht, da es sich in absoluter Randlage der Gemeinde Blaustein befindet und letztlich von Gewerbeflächen nahezu umschlossen ist. Einzig ist östlich anschließend die Pufferzone zur Fundstätte Ehrenstein, die Teil des Welterbes „Prähistorische Pfahlbauten um die Alpen“ ist.</p>	

<p>Die Ansiedlung schutzwürdiger Wohnnutzung in direkter Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen und der Bahnstrecke wird trotz der Vorlage des Lärmgutachtens von uns sehr kritisch gesehen. Konflikte bei einer solchen Gemengelage sind vorprogrammiert. Eine bereits im Flächennutzungsplan und auch in den ersten Bebauungsplänen ausgewiesene Gewerbefläche nun zum überwiegenden Wohnen umzunutzen halten wir nicht für zielführend, um bestehendes und künftiges Gewerbe zu fördern.</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. Erforderliche passive Lärmschutzmaßnahmen am Neubauvorhaben wurden in der Planung berücksichtigt.</p>
<p>In unmittelbarer Nähe zum urbanen Gebiet und der geplanten Wohnbebauung befindet sich eine Tankstelle, deren Betrieb 24/7 beträgt. Zu dieser Tankstelle gehört auch ein überaus großer Shop und Getränkemarkt. In der schalltechnischen Betrachtung der umliegenden Gewerbeflächen sind unseres Erachtens insbesondere die Belange dieser Tankstelle und ihrer Emissionen sowie der westlich befindlichen Kfz-Werkstatt mit Lackierzentrum und Autowaschcenter nicht entsprechend den rechtlichen Vorgaben gewürdigt.</p>	<p>Im Nachgang an die öffentliche Auslegung wurde das Schallgutachten überarbeitet und unter Berücksichtigung der im rechtskräftigen Bebauungsplan „Steinbruchbetriebsgelände an der B28“ festgesetzten max. zulässigen Flächenschallpegeln neu berechnet. Das überarbeitete Schallgutachten mit Berücksichtigung der Kontrollrechnung zur „Kontingentierung“ kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Lärmpegel nach TA Lärm an allen Fassaden des Neubauvorhabens eingehalten werden.</p>
<p>In der schalltechnischen Untersuchung der BERNARD Gruppe vom 16.06.2021 wird ausschließlich eine Untersuchung nach DIN 18005 und DIN 4109 vorgenommen. Der Anwendungsbereich der DIN 18005 gibt Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes bei der städtebaulichen Planung. Die Ermittlung der Schallimmissionen der verschiedenen Arten von Schallquellen wird dort nur sehr vereinfachend dargestellt und es wird für die genaue Berechnung auf einschlägige Rechtsvorschriften und Regelwerke verwiesen. Die DIN 18005-1 Beiblatt 1, in der die flächenbezogenen Schalleistungspegel angegeben werden, sind Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung und somit nur schalltechnische Orientierungswerte. Sie können nicht für Bestandslagen herangezogen werden, um bestehende gewerbliche Anlagen hinsichtlich ihrer Lärmemissionen und Lärmimmissionsanteile zu beurteilen.</p>	<p>Im Nachgang an die öffentliche Auslegung wurde die schalltechnische Untersuchung überarbeitet. Die Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung wurden gemäß TA Lärm durchgeführt.</p>
<p>Für die bestehenden gewerblichen Anlagen muss eine Lärmbeurteilung nach TA Lärm unter Einbeziehung der tatsächlichen Betriebsbedingungen und der örtlichen Verhältnisse erfolgen. Gerade die Tankstelle mit der hohen Fahrzeug- bzw. Besucherfrequenz entspricht nicht unbedingt den Zielwerten einer Neuplanung nach DIN 18005. Im vorliegenden Fall muss deshalb die Immissionsbetrachtung nach TA Lärm und bei der Tankstelle zusätzlich anhand des technischen Berichtes „Nr. 114054 zur Untersuchung der Geräuschemissionen und -immissionen von Tankstellen, Hessische Landesanstalt für Umwelt, 1999 - ergänzt 2001“ erfolgen. Andienungsverkehre mit Lkw z.B. bei Aldi, auch in der Nachtzeit, müssen berücksichtigt werden — nicht nur der Parkplatzlärm. Weiter muss auch bei der Kfz-Werkstatt mit Lackierzentrum nicht nur die</p>	<p>Die Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung wurden gemäß TA Lärm durchgeführt. Als Maximalbetrachtung gelten, die im B-Plan genehmigten Flächenschallpegel, die im Realbetrieb einzuhalten sind. Mit Genehmigung eines Gewerbebetriebes ist dieser Nachweis einzureichen.</p>

<p>Lärmemissionen, sondern auch die Lösemittlemissionen betrachtet werden; die Werkstatt liegt in Hauptwindrichtung.</p> <p>Mit Orientierungswerten und Zielwerten für die Städteplanung zu rechnen ist der falsche Ansatz. Dies bekräftigt auch das Gerichtsurteil des Verwaltungsgerichtshofs Baden-Württemberg vom 4. August 2021, VGH 8 S 1625/21. Im zitierten Verwaltungsgerichtsentscheid wird u.a. ausgeführt, dass sich die planende Kommune bezüglich schallschutzfachlicher Auflagen an der faktischen Nutzung des direkten Umfelds und nicht strikt an den planungsrechtlich zulässigen Emissionsverhalten bestehender Betriebe zu orientieren hat.</p> <p>Die im Lärmgutachten angegebenen Orientierungswerte für den Gewerbelärm erscheinen darüber hinaus zu ungenau angesetzt. So wird der Flächenschallpegel für Tankstellen mit 42 dB(A)/m² in der Nachtzeit angegeben. Laut Literatur handelt es sich dabei um eine unbesetzte Tankstelle mit Automatenbetrieb und ausschließlicher Betankung von Pkw. Auch der Tageswert ist zu niedrig betrachtet. Im Gutachten wird angegeben, dass für die sonstigen Gewerbeflächen keine spezifischen Angaben aus früheren Bebauungsplänen oder Genehmigungsverfahren vorliegen. Dies kann jedoch nicht zur Folge haben, dass deshalb keine Lärmwerte ermittelt und berechnet werden, sondern nur die Orientierungswerte der DIN 18005 herangezogen werden, die, wie bereits erwähnt, nur eine Orientierungshilfe für Neu-Planungen darstellen.</p> <p>Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm sind 0,5 Meter vor einem schutzwürdigen Raum durch gewerblichen Anlagengeräusche in Summe einzuhalten bzw. zu unterschreiten. Die Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen wie hier - Fenster mit schalldämpften Lüftungseinrichtungen - schaffen deshalb keine Abhilfe gegen Richtwertüberschreitungen und sind rechtlich fragwürdig.</p> <p>An diesem Standort, umgeben von Bahn-, Straßen- und Gewerbelärm sowie Geruchseinwirkungen einer Lackieranlage, ein Gebäude überwiegend für Wohnnutzung zu errichten ist aus Sicht des Immissionsschutzes und der Schaffung gesunder Wohnverhältnisse nicht angezeigt. Die Belange der Wirtschaft werden hier untereinander und gegeneinander nicht gerecht abgewogen. Am Standort wäre ein Gebäude mit Büronutzung, ein Hotel oder ein Boardinghouse noch denkbar. Auch dort könnten die archäologischen Funde mit Dokumentation oder Ausstellung integriert werden. Es wird um Berücksichtigung der eingebrachten Bedenken und Anregungen gebeten.</p>	<p>Die Berechnungen in der schalltechnischen Untersuchung wurden gemäß TA Lärm durchgeführt. Als Maximalbetrachtung gelten, die im B-Plan genehmigten Flächenschallpegel, die im Realbetrieb einzuhalten sind. Mit Genehmigung eines Gewerbebetriebes ist dieser Nachweis einzureichen.</p> <p>Für den Gewerbelärm wurden nicht die Orientierungswerte nach DIN 18005 herangezogen, sondern der Nachweis und Rechengang nach TA Lärm zugrunde gelegt. Es sind für die umgebenden Gewerbenutzungen alle max. im Bebauungsplan genehmigten Flächenschallpegel in Ansatz gebracht. Es wird auf die Abbildung 4 und Anlage 5 des Berichts vom 16.06.2021/22.10.2021 verwiesen. Für die Tankstelle sind am Tag 60 dB(A)/m² und für den Nachtzeitraum 50 dB(A)/m² genehmigt. Diese Werte liegen den Berechnungen zugrunde.</p> <p>Die Richtwerte nach TA Lärm, d.h. für Gewerbelärm, werden 0,5 m vor der Fassade eingehalten. Die Anforderungen an erhöhten Schallschutz resultieren aus den Verkehrslärmbelastungen (Straße & Schiene).</p> <p>Das überarbeitete Schallgutachten mit Berücksichtigung der Kontrollrechnung zur „Kontingenzierung“ kommt zum Ergebnis, dass die zulässigen Lärmpegel nach TA Lärm an allen Fassaden des Neubauvorhabens eingehalten werden. Es wird auf die Abb. 4 und die Anlage 5 im Bericht vom 16.06.2021/22.10.2021 verwiesen. Eine Beeinträchtigung der gesunden Wohnverhältnisse konnte unter Einhaltung der passiven Lärmschutzmaßnahmen nicht festgestellt werden.</p>
--	--

Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Schreiben vom 11.11.2021	
<p>Die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH teilt mit, dass gegen die geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen des Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist seitens der Vodafone GmbH derzeit nicht geplant.</p> <p>Eine Ausbauentscheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse wird darum gebeten sich mit der Vodafone in Verbindung zu setzen.</p> <p>Bei einer Stellungnahme z.B. wegen Umverlegung, Mitverlegung, Baufeldfreimachung, etc. oder eine Koordinierung /Abstimmung zum weiteren Vorgehen, wird 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 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>
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 12.11.2021	
<p>Die deutsche Telekom teilt mit, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden, die aus dem beigefügten Plan ersichtlich sind.</p> <p>Für den rechtzeitigen 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 Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p>	<p>Die TK Linien 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 deutsche Telekom wird frühzeitig im Zuge der Erschließungsplanung beteiligt und in die weiteren Schritte eingebunden.</p>
Regierungspräsidium Stuttgart, Schreiben vom 14.09.2021	
<p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken <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>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>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. Diese stehen immer noch aus.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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>Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 14.09.2021</p>	
<p>Der vorgesehene Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan stellt hier eine gewerbliche Baufläche dar.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Die geordnete städtebauliche Entwicklung wird durch diese Abweichung nicht beeinträchtigt.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Flächennutzungsplan wird nach Abschluss des Bebauungsplanverfahrens gemäß § 13a Abs.2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Der Nachbarschaftsverband Ulm bringt gegen die vorliegende Planung keine Einwendungen vor.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Eisenbahn-Bundesamt, Schreiben vom 09.09.2021</p>	
<p>Das Eisenbahn-Bundesamt ist die zuständige Planfeststellungsbehörde für die Betriebsanlagen und die Bahnstromfernleitungen (Eisenbahninfrastruktur) der Eisenbahnen des Bundes. Es prüft als Träger öffentlicher Belange, ob</p>	

<p>die zur Stellungnahme vorgelegten Planungen bzw. Vorhaben die Aufgaben nach § 3 des Gesetzes über die Eisenbahnverkehrsverwaltung des Bundes berühren.</p> <p>Die Belange des Eisenbahn-Bundesamtes werden von der Planung nicht berührt. Insofern bestehen keine Bedenken</p> <p>Im Übrigen ist sicherzustellen, dass bei der Realisierung der Planung weder die Substanz der (benachbarten) Eisenbahnbetriebsanlagen noch der darauf stattfindende Eisenbahnverkehr gefährdet wird.</p> <p>Sofern dies nicht ohnehin veranlasst, worden sein sollte, wird die Beteiligung der Infrastrukturbetreiberin DB Netz AG als Trägerin öffentlicher Belange und als Grundstücksnachbarin über die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Gutschstraße 6 in 76137 Karlsruhe, empfohlen. Denn das Eisenbahn-Bundesamt prüft nicht die Vereinbarkeit Ihrer Planungen aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die deutsche Bahn wurde im Rahmen der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 und 2 BauGB beteiligt.</p>
<p>Regierungspräsidium Freiburg, Schreiben vom 22.11.2021</p>	
<p>Unter Verweis auf unsere weiterhin gültige Stellungnahme mit dem Aktenzeichen 2511//20-08167 vom 24.08.2020 sind von Seite des Regierungspräsidiums Freiburg zum offengelegten Planvorhaben keine weiteren Hinweise oder Anregungen vorzubringen.</p> <p>Hinweise, Anregungen oder Bedenken</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 ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.</p> <p>Andernfalls empfiehlt das LGRB die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von lössführender Fließerde und Holozänen Abschwemmmassen, welche die Gesteine des Oberen Juras überlagern. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen.</p> <p>Mit einem oberflächennahen saisonalen Schwinden (bei Austrocknung) und Quellen (bei Wiederbefeuchtung) des tonigen/tonig-schluffigen Verwitterungsbodens im Bereich der Holozänen Abschwemmmassen ist zu rechnen.</p> <p>Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Auslegungsbeschlusses geprüft und wie folgt abgewogen:</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und im weiteren Planungsprozess berücksichtigt.</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 geotechnischen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Die geotechnischen Hinweise werden in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen.</p>

<p>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.</p> <p>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><u>Grundwasser</u></p> <p>Das Plangebiet liegt innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes LUBW-Nr. 425-101 Lautern des ZV Wasserversorgung Ulmer Alb. Die Schutzfunktion der Grundwasserüberdeckung des genutzten Karstgrundwasserleiters ist gering. Ansonsten sind zum Planungsvorhaben aus hydrogeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.</p>	<p>Auf die geographische Lage des Plangebiets innerhalb der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes wird bereits nachrichtlich hingewiesen.</p>
<p><u>Boden, Mineralische Rohstoffe, Bergbau, Geotop-schutz</u></p> <p>Zur Planung sind aus bodenkundlicher, rohstoffgeologischer, geowissenschaftlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.</p> <p>Das Plangebiet liegt nicht in einem aktuellen Bergbauegebiet und ist nicht von Altbergbau oder Althohlräumen betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 01.09.2021</p>	
<p>Die Unterlagen zum Bebauungsplan wurden um den Aspekt „Kalt- und Frischluftbahnen ergänzt und dieser einer Abwägung unterzogen. Es bestehen nun aus Sicht des Regionalverbands Donau-Iller keine Einwände oder Anregungen mehr.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Regierungspräsidium Tübingen, Schreiben vom 01.09.2021</p>	
<p><u>Belange der Raumordnung</u></p> <p>Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Blaustein die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steinbruchbetriebsgelände an der B 28, 4. Änderung — Kurt-Mühlen Straße 6“.</p> <p>Als Art der Nutzung wird ein urbanes Gebiet ausgewiesen. Einzelhandelsbetriebe sind in diesem zulässig, sofern sie nicht dem Regime des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegen.</p> <p>In dem Gebäude sind im Erdgeschoss eine Bäckerei mit Café und einer Freibewirtschaftung sowie zusätzlich Ausstellungs- und Informationsflächen für das Steinzeitdorf vorgesehen. Ab dem 1. OG sind ca. 34</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Planänderungen aufgrund der Stellungnahme sind nicht erforderlich.</p>

<p>Wohneinheiten geplant. Da das Vorhaben somit insbesondere verstärkt der Schaffung von Wohneinheiten dient, bestehen aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.</p>	
<p>Stadtwerke Ulm-Neu-Ulm, Schreiben vom 30.08.2021</p>	
<p>Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH hat den Bebauungsplanentwurf Kurt-Mühlen-Str. 6 in der Fassung vom 27.07.2021 auf eigene Belange untersucht.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine größeren Einwände.</p> <p>Jedoch sind folgende Punkte aufgefallen, welche bei der weiteren Planung beachtet werden müssen: Im Bereich der Parkplätze (7 Stück und 5 Stück) westlich des geplanten Gebäudes zwischen Kurt-Mühlen-Str. und Zufahrt Steinzeitdorf liegen Niederspannungsleitungen und Leerrohre, sowie Beleuchtungsleitungen. Ebenfalls liegt im Kreuzungsbereich eine Gas-Mitteldruckleitung. Diese Leitungen werden von Parkplätzen und Bäumen überbaut. Eine Überbauung durch öffentliche Parkplätze sowie eine Bepflanzung auf den Leitungen ist nicht möglich.</p> <p>Im Bereich des Baufeldes Ecke Kurt-Mühlen-Str. 6 und der Zufahrt Steinzeitdorf liegen Beleuchtungs- und Niederspannungskabel, welche ebenfalls umgelegt werden müssen.</p> <p>Für die Umlegungen oder Änderungen an den Leitungen trägt der Verursacher die Kosten.</p> <p>Das Flurstück 966 im südlichen Bereich des Baufeldes ist im Eigentum der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH als zukünftiger Aufstellort für eine Trafostation.</p> <p>Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH sind unter der Voraussetzung der möglichen Netzanbindung bereit, dieses Grundstück gegen ein gleichwertiges Grundstück zu tauschen.</p> <p>Derzeit prüft die Stadt Blaustein die möglichen Aufstellorte.</p> <p>Das von Ihnen beschriebene Gebäude kann aus dem vorgelagerten Strom- und Gasnetz versorgt werden. Sollten wie beschrieben die Stellplätze in der Tiefgarage mit Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge ausgestattet werden, muss eventuell ein direkter Anschluss aus der zukünftigen Trafostation hergestellt werden. Die Anschlussleistungen sind im Vorfeld durch den Planer bzw. den Elektroinstallateur bei den Stadtwerken Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH angemeldet werden.</p> <p>Die Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH haben den Bebauungsplan als Betreiber des Netzes und als Bevollmächtigter der Stadtwerke Blaustein (SWB) zur Abgabe entsprechender Erklärungen in deren Namen untersucht.</p> <p>Gegen den Bebauungsplan bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur weiteren Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die innerhalb der Parkplätze verlaufenden Leitungen werden im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit der SWU in die Erschließungsstraße verlegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Eine Verlegung der Trafostation wird derzeit geprüft und mit der SWU abgestimmt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der erforderliche Strombedarf für Lademöglichkeiten von Elektrofahrzeugen innerhalb der Tiefgaragenstellplätze wird im Zuge der Erschließungsplanung geprüft und bei der SWU frühzeitig angemeldet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>größeren Einwände. Folgende Punkte sind uns jedoch aufgefallen, welche bei der weiteren Planung beachtet werden müssen: Die Parkplätze, sowie ein geplanter Baum zwischen der Kreuzung Kurt-Mühlen-Str. und Zufahrt zum Steinzeitdorf, überdecken die Trinkwasserleitung der Stadtwerke Blaustein GmbH. Im Notfall ist ein uneingeschränkter Zugang nicht gegeben. Für die Umlegungen oder Änderungen an den Leitungen trägt der Verursacher die Kosten. Das geplante Gebäude kann nach Ihrer beschriebenen Nutzung aus dem vorgelagerten Netz mit Trinkwasser versorgt werden.</p>	<p>Die Trinkwasserleitung im Bereich der Stellplätze wird im Zuge der Erschließung des Plangebietes in die Erschließungsstraße verlegt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Deutsche Bahn AG, Schreiben vom 25.08.2021</p>	
<p>die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum o.g. Verfahren: Gegen die 4. Änderung des o. g. Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen/Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. 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 unserer 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 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.</p> <p>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. Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu</p>	<p>Die Stellungnahme wurde im Rahmen des Auslegungsbeschlusses geprüft und wie folgt abgewogen.</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 Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p>

<p>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. 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 Wir weisen bereits heute auf folgende Baubedingungen hin: Verantwortlich gegenüber Gefahren aus dem Eisenbahnbetrieb ist die DB Netz AG, Regionalnetz Schwäbische Alb, Bau- und Betriebskoordination, Bismarckallee 7-13, 79098 Freiburg, Herr Steiner, Tel: 0761 212 1154, Mobil: 0151 1216 7652 E-Mail: Juergen.Steiner@deutschebahn.com 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 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 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, Netz Ulm, Karlstr. 31-33, 89073 Ulm, Herr Krock, Mobil: 0160 9744 6764 Fax 0731 / 102 — 2620, E-Mail: Mathias.Krock@deutschebahn.com einzureichen. Generell ist auch ein maßstäblicher Lageplan (M 1:1000) mit dem vorgesehenen Schwenkradius vorzulegen. Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, im Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin im öffentlichen Interesse zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen</p>	<p>Das Eisenbahn-Bundesamt wurde im Zuge der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung im weiteren Planungsprozess an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die deutsche Bahn wird im weiteren Planungsprozess beteiligt und frühzeitig eingebunden.</p>
<p>IHK Ulm, Schreiben vom 24.08.2021</p>	
<p>Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des oben genannten vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grundlage der vorliegenden</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p>Unterlagen weiterhin folgende Bedenken 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 der vorhandenen Gewerbefläche durch ein Urbanes Gebiet nach § 6a BauNVO sehen wir jedoch kritisch.</p> <p>Ziel der Einführung des Urbanen Gebietes war 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>Zudem ist die Ansiedlung schutzwürdiger Wohnnutzungen in direkter Nachbarschaft von gewerblichen Nutzungen und der Bahnstrecke kritisch zu beurteilen. Konflikte sind bei einer solchen Gemengelage vorprogrammiert. Laut beigefügtem Schallschutzgutachten sind Überschreitungen der Lärmgrenzwerte zu erwarten. Den bereits angesiedelten Unternehmen dürfen keine nachträglichen Einschränkungen auf Grund der Wohnbebauung auferlegt werden. Der geplante Lärmschutz trägt hierzu bei. Dennoch sollte möglichen Konflikten bereits mit den Planungen begegnet werden.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Plangebiet befindet sich in hervorgehobener Lage am Steinzeitdorf und am östlichen Ortseingang von Blaustein ca. 650m südöstlich des Blausteiner Stadtzentrums mit Marktplatz, Rathaus, Bahnhof und zahlreichen Einzelhandelsgeschäften und ist fußläufig in wenigen Minuten erreichbar.</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>Eine Beeinträchtigung der schutzwürdigen Nutzungen kann unter Einhaltung passiver Schallschutzmaßnahmen ausgeschlossen werden.</p>
--	--