

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 03.12.2019

Vorlagen Nr. 135 /2019 öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 2. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein

- Beschluss zur Änderung des Bebauungsplans "Bahnhofbereich Ehrenstein, 1. Änderung"
- Beschluss zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Beschlussantrag:

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens " Bahnhofsbereich Ehrenstein - 2. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Bebauung in der Stadtmittle Blausteins folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan " Bahnhofsbereich Ehrenstein - 1. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 a BauGB und gemäß § 1 Abs. 3 u. 8 geändert. Maßgebend für die Änderung ist das Plankonzept für die städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung in der Stadtmittle Blausteins mit Wohn- und Geschäftsgebäuden des Büros Hähning Gemmeke Architekten vom 29.09.2019.
- 2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.



**Thomas Kayser
Bürgermeister**

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/ nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung (einstimmig/ mehrheitlich)
GR	18.9.2018	nö	Städtebauliche Mehrfachbeauftragung Stadtmitte Blaustein	Zustimmung / einstimmig
	26.03.2019, 17 Uhr, vor der Gemeinderatssitzung	ö	Präsentation der Ergebnisse der städtebaulichen Mehrfachbeauftragung sowie des Siegerentwurfs	

II. Sachvortrag

1. Anlass und Erforderlichkeit zur Änderung des Bebauungsplans

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

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

Schon in den Jahren 2014-2016 hat die Stadt Blaustein unter Einbeziehung der Bürgerschaft den städtebaulichen Rahmenplan "Stadtentwicklung Planen, STEP 2030, Blaustein" entwickelt.

Das Plangebiet wurde darin bereits mit ersten Konzeptdarstellungen zur Neuordnung der Rathausumgebung bedacht. Aufgrund des STEP 2030 war es möglich, im Jahr 2018 in das städtebauliche Sanierungsprogramm "Aktive Stadt- und Ortsteilzentren" (ASP) aufgenommen zu werden. Am 9.4.2019 wurde das Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Blaustein“ förmlich festgelegt.

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

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

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

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

Der in der Zwischenzeit hinsichtlich der Empfehlungen des Bewertungsgremiums überarbeitete Entwurf soll auf dem Gelände realisiert werden und bildet die Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein – 1.Änderung".

Der für die Fläche rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein - 1.Änderung“ aus dem Jahr 2008 bietet keine planungsrechtliche Möglichkeit den Bebauungsvorschlag des städtebaulichen Konzepts umzusetzen.

2. Ziele und Zweck der Planung

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

- a) Die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB.
- b) Die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB.
- c) Die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und der Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB.
- d) Die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB
- e) Die Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

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

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

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

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

3. Angaben zum Bestand

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

Der Umgriff ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 2. Änderung“ dargestellt.

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

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

4. Vorgesehene Bebauung des Plangebietes – planerische Konzeption

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

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

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

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

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

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

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

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

Die östliche Raumkante des Marktplatzes wird durch parzellierte Stadthäuser gebildet, mit den zusätzlichen Laden- u. Dienstleistungsflächen im EG und einer geplanten neuen Markthalle werden ergänzende belebende Nutzungen angelegt.

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

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

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

5. Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen:

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

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die 2. Änderung des Bebauungsplans erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt sind. Zudem wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG).

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

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

Mögliche Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter werden geprüft.

III. Finanzierung

Haushaltsstelle	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Ausgaben (Euro)	Überplanmäßig/ außerplanmäßig
1.6100.6200	Verfügbarer HH-Ansatz 370.552	166.331	34.000€ (Beauftragung Hähnig Gemmeke Architekten)	keine

Anmerkung zur Finanzierung:

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

IV. Beschlussantrag

Zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens "Bahnhofsbereich Ehrenstein - 2. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein, beantragt die Verwaltung für die planungsrechtliche Sicherung der vorgesehenen Bebauung in der Stadtmitte Blausteins folgendes zu beschließen:

- 1) Der Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein - 1. Änderung" im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 a BauGB und gemäß § 1 Abs. 3 u. 8 geändert. Maßgebend für die Änderung ist das Plankonzept für die städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung in der Stadtmitte Blausteins mit Wohn- und Geschäftsgebäuden des Büros Hähinig Gemmeke Architekten vom 29.09.2019.
- 2) Zur Darlegung der Planung wird aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchgeführt.

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



Marlene Dietl-Berchtold
Bauamt
Fachbereich 3.1
Stadtentwicklung,
Bau und Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Jürgen Öttinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

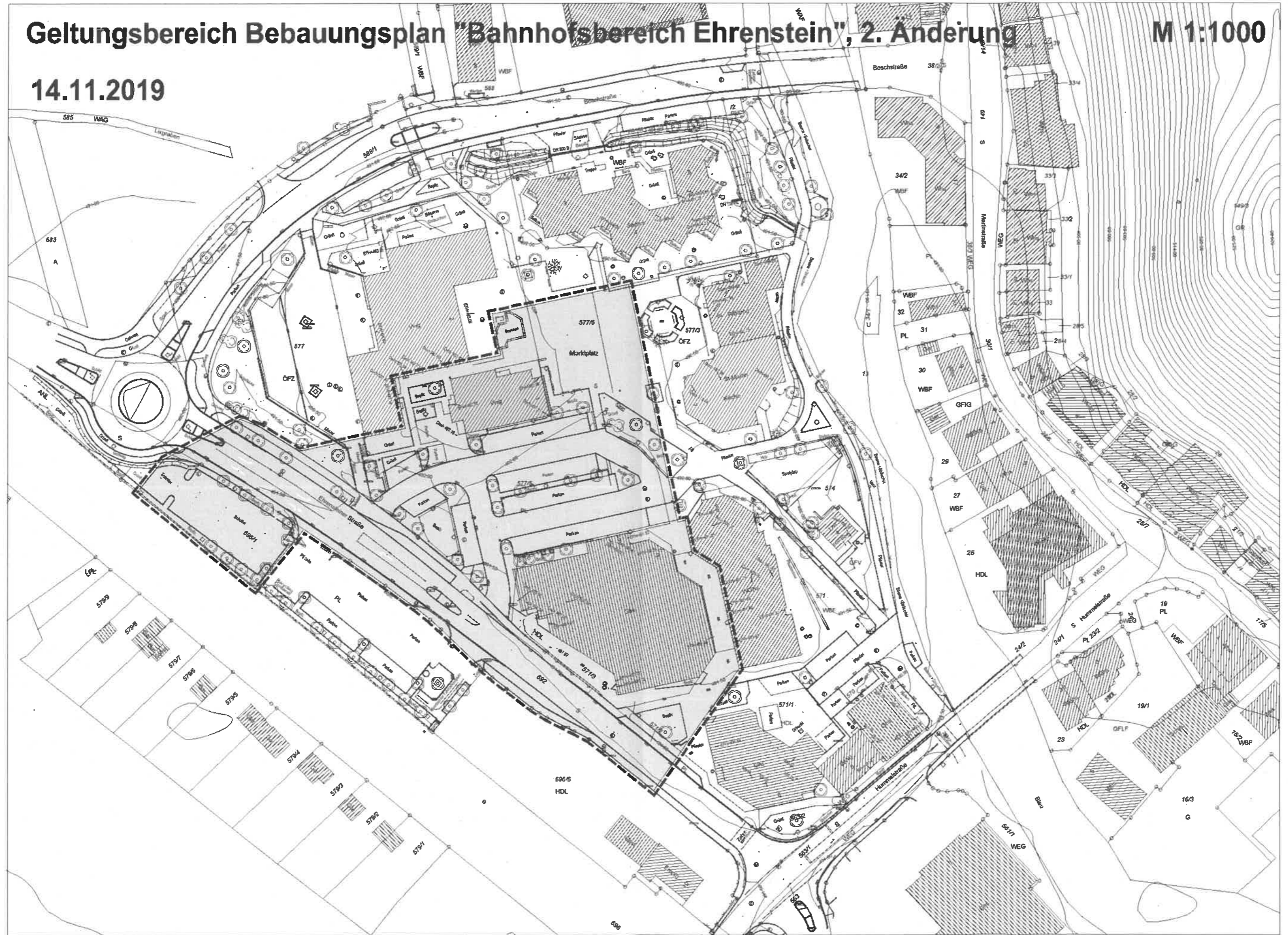
Anlagen

1. Geltungsbereich Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“, 2. Änderung, M 1/1000, vom 14.11.2019, von Hähnig – Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen
2. Kurzbegründung Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 2.Änderung“ nach § 13a BauGB, vom 14.11.2019, von Hähnig – Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen
3. Städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung – Stadtmitte Blaustein , Wohn- u. Geschäftshaus, **Plan 01**, Stand 29.09.2019:
 - Strukturplan / Leitidee, M 1/1000
 - Übergeordnete Einbindung
 - Lageplan, M 1/500von Hähnig – Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen
4. Städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung – Stadtmitte Blaustein , Wohn- u. Geschäftshaus, **Plan 02**, Stand 29.09.2019:
 - Marktplatz mit Wohn –u. Geschäftshaus, M 1/200
 - Fassadenabwicklung, Nord M1/200
 - Fassadenabwicklung, Süd-West , M1/200
 - Systemgrundrisse TG, RG, 1.OG M1/500von Hähnig – Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen
5. Visualisierung mit Blick auf den neu gestalteten Marktplatz mit Markthalle und Wohn- und Geschäftshaus von Hähnig – Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen
6. Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“, 1. Änderung“, rechtsgültig seit 14.11.2008

Geltungsbereich Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein", 2. Änderung

M 1:1000

14.11.2019





Stadt Blaustein

**Bebauungsplan
„Bahnhofsbereich Ehrenstein,
2. Änderung“ nach § 13a BauGB
Kurzbeurteilung
vom 14. November 2019**



Verfahren

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

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

Durch das beschleunigte Verfahren

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

Anlass und Erforderlichkeit

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

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

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

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

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

Die Arbeit des Büros Hähnig | Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft MBB aus Tübingen belegte den 1. Rang. Der in der Zwischenzeit hinsichtlich der Empfehlungen des Bewertungsgremiums überarbeitete Entwurf soll auf dem Gelände realisiert werden und bildet die Grundlage für die 2. Änderung des Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 1. Änderung".

Der für die Fläche rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein - 1. Änderung“ aus dem Jahr 2008 bietet keine planungsrechtliche Möglichkeit den Bebauungsvorschlag des städtebaulichen Konzepts umzusetzen.

Ziele und Zwecke der Planung

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

- die Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung sowie die Bevölkerungsentwicklung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB
- die Berücksichtigung sozialer und kultureller Bedürfnisse der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB
- die Erhaltung, Erneuerung, Fortentwicklung, Anpassung und Umbau vorhandener Ortsteile sowie die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB
- die Belange der Wirtschaft im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung gemäß §1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB
- die Berücksichtigung der Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes gemäß §1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB

Der Bebauungsplan verfolgt insgesamt das Ziel durch die Neuordnung der Rathausumgebung ein Stadtzentrum mit eigener Prägung, mit Charakter eines Ortsmittelpunktes zu schaffen. Das Plangebiet als zentraler Bestandteil der Stadtmitte von Blaustein soll in seiner Funktion mit zentralen und wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- und Verwaltungseinrichtungen sowie der Wohnnutzung im urbanen Kontext gestärkt werden. Räume, allen voran der Marktplatz und

der Kirchplatz, müssen definiert, notwendige Parkierung neu geordnet und Aufenthaltsqualität geschaffen werden.

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

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

Ausgangssituation/ Angaben zum Bestand

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

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

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

Vorgesehene Bebauung des Plangebiets/ planerische Konzeption

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

Neubauten entsteht im Kontext der neue Marktplatz als urbane Mitte und der Kirchplatz als prägender Ort vor Sankt Martin.

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

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

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

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

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

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

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

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

Qualität entsteht durch urbane Dichte im Kontext des großzügigen Landschaftsraums der Blau. Die zentrale Tiefgarage unter dem Marktplatz und ein mögliches Parkdeck am ZOB schaffen kurze, direkte Wege zu den öffentlichen Einrichtungen und den Laden- und Dienstleistungsangeboten.

Der Entwurf präsentiert eine städtebauliche Innenentwicklung hin zur urbanen Mitte, die die angrenzenden Nachbarschaften einbezieht und Entwicklungspotenziale in diesen Bereichen aufzeigt. Die konsequente Entwicklung der Stadtmitte reagiert auf die rasanten städtebaulichen

Entwicklung Blausteins, lässt sie für alle im neuen Zentrum erlebbar werden und stärkt Blaustein in seiner Identität.

Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplanes

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

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

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

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

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

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

erstellt: Tübingen, 14.11.2019

Stadtmitte Blaustein - Wohn- und Geschäftshaus Städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung

Stand 29.09.2019

Höhnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB
Kulturstr. 29, 72072 Tübingen



Strukturplan/ Leitidee M 1:1000



Übergeordnete Einbindung o.M.



Lageplan M 1:500

Stadtmitte Blaustein - Wohn- und Geschäftshaus Städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung

Stand 29.09.2019

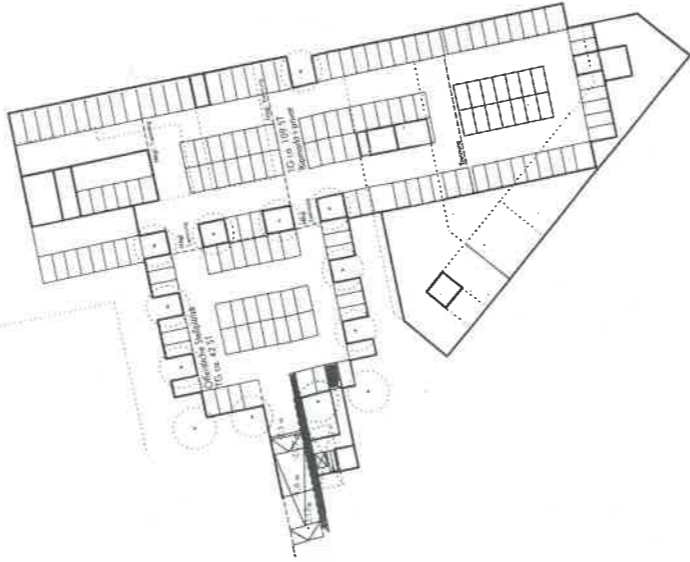
Höhning - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB
Katharinenstraße 29, 72072 Tübingen



Systemgrundriss 1 OG M 1:500



Systemgrundriss RG M 1:500



Systemgrundriss Tiefgarage M 1:500



Marktplatz mit Wohn- und Geschäftshaus M 1:200

Fassadenabwicklung Nord M 1:200

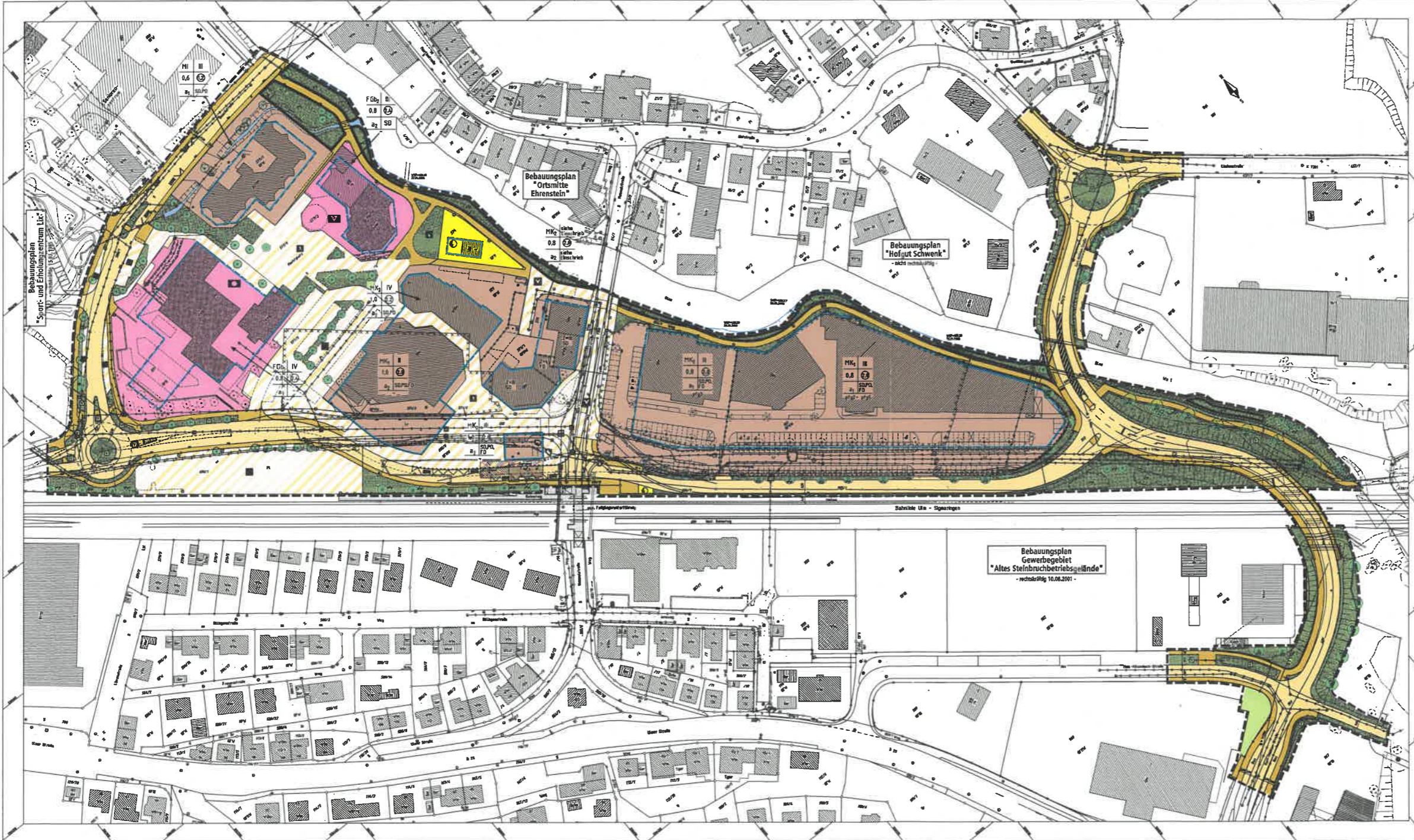


Fassadenabwicklung Süd-West M 1:200





Visualisierung mit Blick auf den neu gestalteten Marktplatz mit Markthalle und Wohn- und Geschäftshaus



Zeichenerklärung

Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß Baupl.

- Art der beulichen Nutzung**
 - 11 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 12 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Halt der beulichen Nutzung**
 - 13 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 14 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Bebauungs**
 - 15 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 16 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Darstellbare Grundstücksfläche**
 - 17 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 18 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf (GfG)**
 - 19 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 20 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Verkehrsflächen**
 - 21 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 22 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Flächen für Versorgungsanlagen**
 - 23 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 24 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Heuteverwaltungs- und Abwasserleitungen**
 - 25 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 26 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Grünflächen**
 - 27 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 28 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz der Natur und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
 - 29 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 30 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Sonstige Planzeichen**
 - 31 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 32 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Örtliche Bauvorschriften gemäß § 14 LBO**
 - 33 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 34 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Nachrichtliche Übersichten**
 - 35 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 36 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)
- Stützpunkte**
 - 37 Sportplatz (12 7 BauplVO)
 - 38 Freizeitanlage (12 8 BauplVO)



Gemeinde Blausenstein
Ortsteil: Ehrenstein
Alb-Donau-Kreis



Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften für das Gebiet "Bahnhofsgebiet Ehrenstein - 1. Änderung"

Lageplan
Maßstab 1:500

Gepl. Nr. 12/2018
Verabschiedet am 12.08.2018