

Vorlage Bauamt

46/2020

öffentlich nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
- Billigung des Bebauungsplanentwurfes
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB Abwägung der vorgebrachten Äußerungen

Beschlussantrag

1. Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB.
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 04.08.2020.
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ mit Stand vom 04.08.2020.



Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	18.09.2018	nö	Städtebauliche Mehrfachbeauftragung Stadtmitte Blaustein	Zustimmung
Gemeinderat	24.09.2019	nö	Zwischenbericht- Städtebauliche Entwicklung „Stadtmitte Blaustein“	
Gemeinderat	03.12.2019	ö	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren "Bahnhofsbereich Ehrenstein - 2. Änderung"	Zustimmung
Gemeinderat	11.02.2020	ö	- Aufhebung Aufstellungsbeschluss - Der Bebauungsplan " Bahnhofsbereich Ehrenstein " im Ortsteil Ehrenstein wird für den im beiliegenden Lageplan vom 11.2.2020 dargestellten Geltungsbereich geändert. - Durchführung einer frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung sowie parallel dazu Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	Zustimmung

II. Sachvortrag

2.1 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.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, dem Umweltbericht gemäß §2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und es entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

2.2 Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

Die derzeitige Stadtmitte von Blaustein ist durch eine heterogene Solitärstruktur geprägt, die den Charakter eines Ortsmittelpunktes vermissen lässt. Durch den aktuell geplanten Abriss des REWE ergibt sich die Möglichkeit die Rathausumgebung neu zu ordnen.

Der städtebauliche Entwurf des AB Hähmig Gemmeke, der zwischenzeitlich aufgrund der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zweimal überarbeitet wurde, bildet die Grundlage für den aktuellen Bebauungsplan.

2.3 Ziele und Zweck der Planung

Der Bebauungsplan verfolgt insgesamt die Ziele 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 relevant:

- 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, sollen neu definiert, und Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Der Marktplatz, auf dem freitags der Wochenmarkt stattfindet, bildet den zentralen Bereich des Plangebiets.

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 geplanten zukünftigen Lixpark ein breit gefächertes Freizeitangebot in nächster Nähe.

Durch die bestehenden und neu zu errichtenden Wohn- und Geschäftsgebäude, 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.

Der für die Fläche rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 bietet keine planungsrechtliche Möglichkeit den Bebauungsvorschlag des städtebaulichen Konzepts des Büros Hähnig Gemmeke Architekten umzusetzen.

2.4 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 0,93 ha. Der Geltungsbereich wurde verkleinert, das Grundstück 696/1 und Teilbereiche der Ehrensteiner Straße sind nicht mehr Bestandteil des Geltungsbereichs. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.

Das Plangebiet ist Teil des Stadtzentrums von Blaustein und umfasst einen Teilbereich des Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein". Der Geltungsbereich wird im Südwesten durch den Verlauf der Ehrensteiner Straße begrenzt. Im Norden grenzen das südlich der Boschstraße liegende Rathaus und die Seniorenwohnanlage (Marktplatz 3,4,5, Flst. Nr. 577/1) an. Im Osten befinden sich die Kirche St. Martin mit den Einrichtungen der Kirchengemeinde und das Geschäftsgebäude Marktplatz 8. Südöstlich wird das Plangebiet durch die von der Hummelstraße erschlossenen Gebäude (Hummelstraße 6: Blumenladen/Bank, Hummelstraße 8: Sparkasse/Büros) begrenzt.

2.5 Hochwassersituation

Die Innenstadt von Blaustein ist bei Hochwasser betroffen, Teilbereiche nord-östlich und die Grundstücksflächen süd-westlich der Ehrensteiner Straße liegen im Bereich eines gemäß § 76 Wasserhaushaltsgesetz festgesetzten Überschwemmungsgebietes (HQ 100).

Die Hochwassergefahrenkarte (Abbildung unten) zeigt die Betroffenheit bei HQ100 und HQ extrem.



Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wurde verkleinert und beschränkt sich auf eine Bebauung rund um den Marktplatz nord-östlich der Ehrensteiner Straße. Grund ist, dass hier durch die geringe Überschneidung des Geltungsbereichs mit dem HQ 100 der Verlust des Retentionsvolumens so gering ausfällt, dass die geplante Bebauung am Marktplatz möglich wird.



Abbildung 3: Detail mit den Bereichen, die neu bebaut werden sollen u. in denen ein Verlust des Retentionsvolumens entsteht

Bei einer Änderung der Bauleitplanung im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete hat die Gemeinde gemäß § 78 Abs.3 zu prüfen, dass keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger entstehen, ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Errichtung des Bauwerks hochwasserangepasst erfolgt.

Der Hochwasserschutz von Blaustein wird auf HQ 100 (= statistisch tritt ein Hochwasserereignis einmal in 100 Jahren auf) ausgelegt und deshalb ist das HQ-extrem, das einen höheren Wasserstand ausweist, noch zu berücksichtigen. Beim HQ-extrem ist ein Extremereignis, also der Versagensfall von Hochwasserschutzanlagen oder ein außergewöhnliches Wetterereignis maßgebend. Es ist weniger wahrscheinlich als das HQ-100, kann aber im Hinblick auf den Klimawandel durchaus eintreten.

Dies bedeutet, dass das HQ-extrem bei der Abwägung berücksichtigt werden muss und gemäß § 78b Abs.1 Nr.1 Wasserhaushaltsgesetz Maßnahmen durch Festsetzungen im B-Plan getroffen werden müssen, um erhebliche Sachschäden zu verhindern. Die Bauweise muss also ausgerichtet auf das HQ-extrem hochwasserangepasst sein.

Das HQ 100 liegt bei 491.60 M ü. NN, das HQ extrem bei 491.90 M ü. NN.

Das Bauvorhaben wird im Frühjahr 2021 begonnen und ca. im Frühjahr 2023 fertiggestellt, der Hochwasserschutz wird voraussichtlich ein Jahr früher im Frühjahr 2022 fertiggestellt.

Nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen liegt das HQ-extrem bei 491.78 M ü. NN.

Die Oberkante Rohdecke auf dieses zukünftige HQ extrem festzusetzen bringt zahlreiche Anschlussprobleme mit sich. Die Oberkante Fertigfußboden (OK FFB) des Neubaus entlang der Ehrensteiner Straße läge dann bei 491.98M ü. NN. Die östlich anschließende Bebauung im Bereich der Passage liegt bei OK FFB= 491.75 M ü. NN.

Das Straßenniveau liegt auf ca. 490.94M ü. NN, wir hätten dann 1 m Höhenunterschied und ein offener Zugang zu den Arkaden von Westen wäre nicht mehr möglich. Dies ist städtebaulich sehr nachteilig. Das Gebäude wirkt dann wie auf einem „Sockel“.

Um die gesetzlichen Vorgaben des § 78 b Abs. 1 Ziffer 1 WHG zu entsprechen wird im B-Plan folgende Festsetzung getroffen:

Das HQ extrem muss berücksichtigt werden durch:

- a) Festsetzung der Höhenlage des Rohfußbodens auf HQ extrem oder
- b) Die Oberkante Rohfußboden wird auf HQ100= 491.60 M ü. NN festgesetzt und mobile, nachweislich dichte Hochwasserelemente entsprechend der Empfehlung des Konzeptes für HQ-Extrem von Herzog und Partner sorgen dafür, dass falls ein HQ-extrem Ereignis eintritt, kein Wasser ins Gebäude eindringt und somit ein erheblicher Sachschaden verhindert wird.

Zum jetzigen Zeitpunkt ist das zukünftige HQ-extrem bei einer Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen mit Klimazuschlag noch nicht bekannt, da der Hochwasserschutz sich bis Anfang Oktober noch in der Planungsphase befindet. Es besteht die Möglichkeit, dass dieses zukünftige HQ extrem dann tiefer, auf der Höhe des jetzigen HQ 100 liegen könnte. Um sich die Möglichkeit offen zu halten, die Oberkante Rohfußboden auf ein günstigeres, tiefer liegendes HQ-extrem auslegen zu können und damit auf die mobilen Hochwasserschutz Elemente verzichten zu können, wird die Höhenlage des Gebäudes im Moment noch nicht abschließend festgelegt.

Das Ingenieurbüro Herzog + Partner hat zur Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG einen Kurzbericht erstellt (siehe Anlage) und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Das geplante Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- Der geringe Verlust an Retentionsvolumen wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen
- Das Vorhaben beeinträchtigt nicht den bestehenden Hochwasserschutz
- Das Bauvorhaben wird hochwasserangepasst gebaut.

Zusammenfassend stellt das Gutachten fest: „Demnach kann die zuständige Kommune, die Stadt Blaustein, bei der Änderung des Bebauungsplans nach §78 (3) WHG, die geänderte Ausführung im Rahmen der Abwägung zulassen.

Der Verlauf der HQ 100-Linie und der HQ extrem-Linie wird in den B-Plan aufgenommen.

Baugenehmigung:

Der Geltungsbereich des neuen Bebauungsplans ist zur Baugenehmigung nach wie vor nicht hochwasserfrei d.h. es gilt § 78 Abs. 4 WHG und es ist deshalb eine Einzelfallgenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG erforderlich. Diese kann von der Gemeinde unter den dort genannten Voraussetzungen erteilt werden, wenn u.a. hochwasserangepasst gebaut wird und der gleichzeitige Retentionsausgleich geschaffen wird.

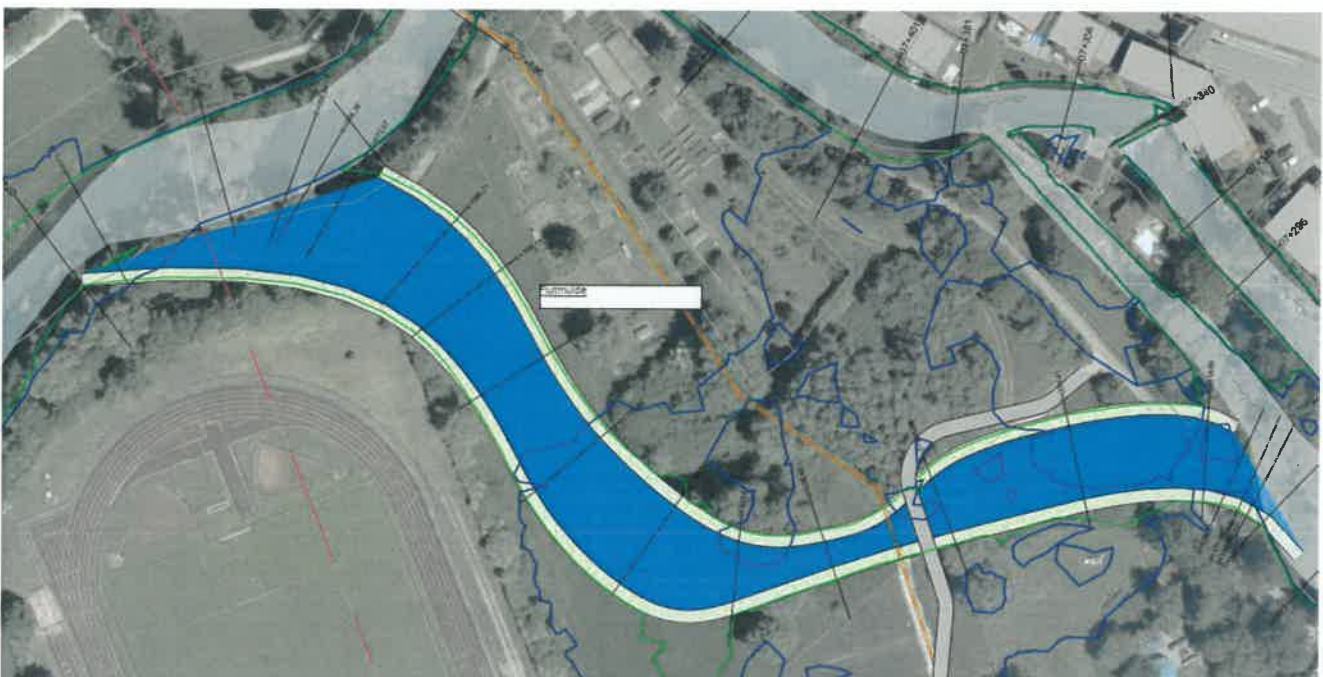
Hochwasserangepasst heißt hier HQ 100-Schutz sowie die nach § 78 b Abs. 1 Ziffer 1 WHG im neuen Bebauungsplan vorgegebene Maßnahmen nach HQ-extrem berücksichtigt sind.“

Der Verlust des Retentionsvolumens ist vor Baubeginn auszugleichen.

Ausgleich des Retentionsvolumens (siehe Konzept Herzog und Partner):

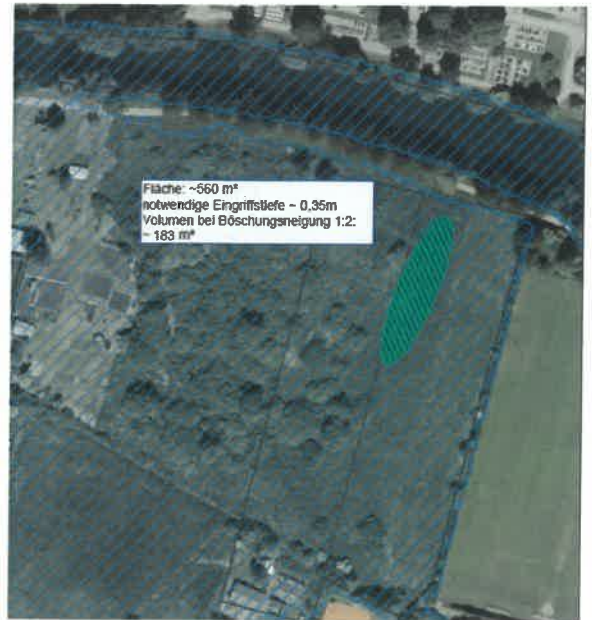
Die geplante Bebauung bewirkt einen Verlust an Retentionsvolumen. Dieses kann im Bereich der Flutmulde oder den Lixwiesen vor Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme gut ausgeglichen werden. Es wurden 2 Varianten untersucht.

Variante 1: Südlich des Blauknies soll im Rahmen des Hochwasserschutzes eine Flutmulde umgesetzt werden. Dafür ist flächig ein Aushub notwendig. Daher bietet sich dieser Bereich an, um vorab bereits einen Retentionsausgleich durchzuführen.





Variante 1 im Bereich der Flutmulde



Variante 2 im Bereich der Lixwiesen

Variante 2: Umsetzung im Bereich der Lixwiesen westlich des Stadions

Beide Varianten sind geeignet. Welche Ausführung bevorzugt wird, kann in Abstimmung mit dem Naturschutz entschieden werden.

Um das Retentionsvolumen auszugleichen, muss dieses bei einem HQ100 zusätzlich zur Verfügung stehen. Daher muss das Retentionsvolumen oberhalb des Grundwassers und im Bereich der Überschwemmungsfläche des HQ100 liegen bzw. an das HQ 100 anschließen.

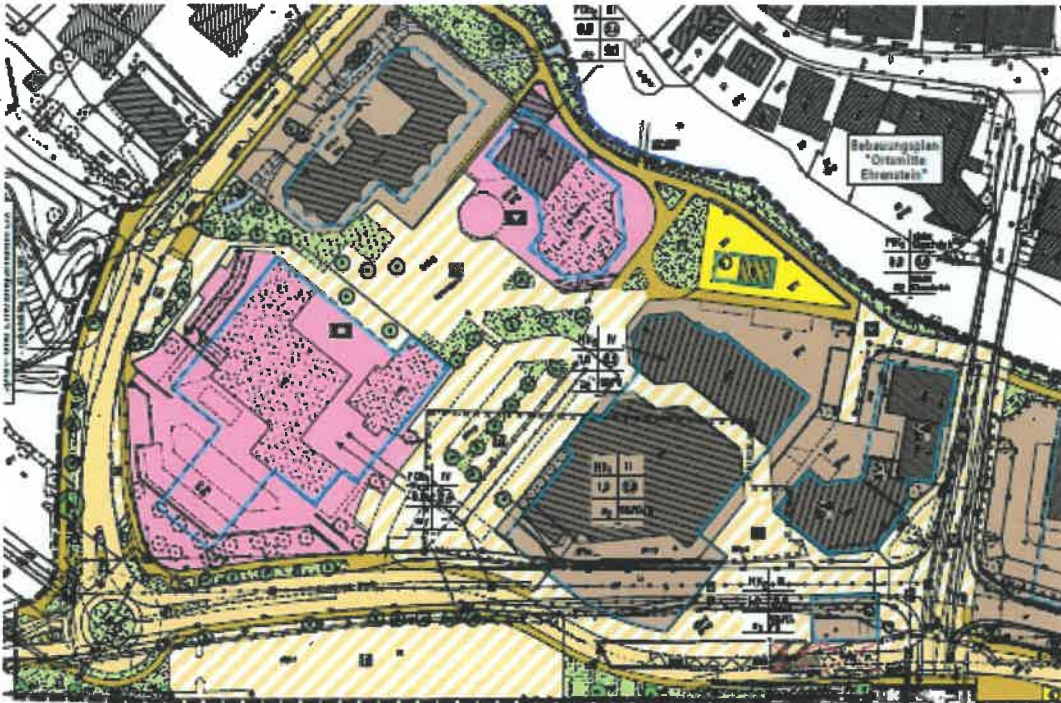
Kosten: Zwischen 5.000- 14.000€, je nachdem ob das Bodenmaterial wieder eingebaut werden kann oder entsorgt werden muss.

2.6 Flächennutzungsplan

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm vom Februar 2002/ neu bekannt gemacht im September 2010.

2.7 Verlauf der Ehrensteiner Straße und eine mögliches Bebauungsplanverfahren für die Grundstücke süd-westlich der Ehrensteiner Straße

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung "Bahnhofsbereich Ehrenstein" im Jahr 2007 wurde die Ehrensteiner Straße neu geplant. Zu diesem Zeitpunkt war vorgesehen, die Ehrensteiner Straße soweit als möglich an das Bahngelände heranzurücken. Diese angedachte Verlegung der Ehrensteiner Straße wird nicht weiterverfolgt. Die Gründe, die zur Verlegung der Ehrensteinerstraße über das Grundstück 696/6 entlang der Bahnlinie führten, sind durch das neue städtebauliche Konzept der Architekten Hähniß Gemmeke überholt. Der durch das Rathaus und die Neubebauung klar gefasste Marktplatz schafft die neue Identität in der Mitte Blausteins, zudem sich die Läden ausrichten.



Ausschnitt Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein" im Jahr 2007

Zur Veranschaulichung wird im aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ auch der geplante B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ eingeblendet und somit einen schlüssiger Gesamtplan für die Stadtmitte Blausteins darstellt. Der B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ beinhaltet den Verlauf der Ehrensteiner Straße und eine mögliche Bebauung der Flurstücke 696/6 und 696/1 (Parkregal), sowie den Busbahnhof. Die Stadt Blaustein wird ein Verfahren für den B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ durchzuführen, wenn Einigkeit mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 696/6 besteht.

2.8 Artenschutz

Das naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG (Artenschutzbeitrag) des Bio-Büro Schreiber kommt zu folgender abschließender Bewertung:

„Durch den geplanten neuen „Marktplatz“ in Blaustein sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise oder tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Vögel sind Schutzmaßnahmen wie Gebäudeabbruch außerhalb der Brutzeit und Vermeidung von Kollisionen an Glasscheiben sowie Ersatzquartiere für Gebäudebrüter erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben. In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

Sollten im Zuge dieser Maßnahmen auch Arbeiten südlich der Ehrensteiner Straße, in der Nähe des Bahndamms, erforderlich sein, ist auf die dortigen Reptilien-Vorkommen zu achten (z. B. durch Aufstellen eines Schutzzauns).“

Ökologische Begleitung und Monitoring

Falls sich die Abbrucharbeiten in zeitlicher Nähe zu möglichen Brutzeiten erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine/n erfahrene/n Vogelkundler/in notwendig.

Der Vogelkundler sollte zuvor die Auswahl und Platzierung der Nistkästen durchführen und kann auch bei den Planungen beraten, wo geeignete Strukturen an den neuen Gebäuden anzulegen sind.

Die Besiedlung der Nistkästen bzw. der neuen Strukturen an den neuen Gebäuden ist zu dokumentieren. Die Nistkästen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

2.9 Schallschutz

Für die von der Bahn und von der Ehrensteiner Straße ausgehenden Lärmemissionen hat igi - Consult eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Verträglichkeit mit dem Bauvorhaben geprüft. Für die Beurteilung der Lärmimmissionen werden die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 /1/ von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) herangezogen – auch wenn das Gebiet als Kerngebiet ausgewiesen ist. Hierdurch bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Spätestens bei Überschreiten der in der Verkehrslärm-schutzverordnung (16. BImSchV) /2/ aufgeführten, um 4 dB höheren Immissionsgrenzwerte müssen zwingend Schallschutzmaßnahmen getroffen werden.

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen sind an den am stärksten von Verkehrslärm belasteten Südwestseiten des Gebäudes entlang der Ehrensteinerstraße Überschreitungen nicht nur der Orientierungswerte, sondern auch der Immissionsgrenzwerte prognostiziert. Sie betragen zur Tagzeit 2 dB(A) bis 3,5 dB(A) und zur Nachtzeit 5 dB(A). Aufgrund dieser Grenzwert - Überschreitungen sind zwingend Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Es kommt vor allem darauf an, dass Wohn- und Schlafräume zumindest über ein Fenster an einer weithin lärmabgewandten Seite ohne Orientierungswert-Überschreitungen, gelüftet werden können.

Für schutzbedürftige Räume ohne entsprechendes lärmabgewandtes Fenster besteht die Möglichkeit, den Lüftungsfenstern geschlossene Balkone, Wintergärten oder dgl. vorzusetzen.

Nur in Ausnahmefällen sollte eine schalltechnisch verträgliche, fensterunabhängige Wohnraumlüftung mit Hilfe von mechanischen Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden (Schalldämmlüfter, die z.B. in den Fensterblock integriert sind).

An den unmittelbar der Ehrensteiner Straße zugewandten Südwestseiten der Gebäude im MK 2 liegt der Lärmpegelbereich V, an den seitlich davon abgewandten Nordwest- und Südostseiten der Lärmpegelbereich IV an. An die übrigen Gebäudeseiten sowie überall im MK 1 sind Verkehrslärm bedingt keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung gestellt.

Läuten der Kirchturmglöcken

Die geplante Bebauung im MK 1 (Gebäude gegenüber der Kirche) soll insbesondere dadurch geschützt werden, dass an den Fassadenseiten, die dem Kirchturm zugewandt sind, keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) eingeplant werden. Ist dies nicht in jedem Fall möglich, lassen sich den Lüftungsfenstern ggf. geräuschabschirmende Vorbauten, wie verglaste Balkone, vorsetzen. Ausnahmsweise können auch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung der Schlafräume sicherstellen. Bei der schalltechnischen Dimensionierung der zum Kirchturm hin orientierten Außenwände inkl. Fenster und Einbauten ist nach DIN 4109-1:2018-

01 vom Lärmpegelbereich IV und daraus resultierend mindestens der Schallschutzfensterklasse 3 auszugehen.

Diese Schallschutzmaßnahmen sind in die planungsrechtlichen Festsetzungen eingearbeitet worden.

2.10 Altlasten

Es gibt zwei Altstandorte, bei denen durch die historischen Erkundung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen:

- AS Ehrensteiner Straße 4-6, Maschinenbau, Blaustein-Ehrenstein (001161-000)
- AS Am Marktplatz 7, Chemische Reinigung, Blaustein-Ehrenstein (01186-000)

Für diese Altlasten wird eine orientierende Untersuchung durchgeführt. Die altlastenverdächtige Fläche ist im Lageplan gekennzeichnet.

2.11 Niederschlagswasser

Das Regenwasser des extensiv begrünten Daches wie auch das Oberflächenwasser kann ohne Vorbehandlung in die Blau eingeleitet werden.

2.12 Vorgesehene Festsetzungen des Bebauungsplans

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

Die Schwerpunktsetzung für den Marktplatz Blaustein wird auf Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Verwaltung und öffentliche Einrichtungen gelegt, durch die der Bereich schon heute geprägt wird.

Nicht zulässig sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2, da von Ihnen Entwertungseffekte ausgehen sowie die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen).

Ausnahmen im Sinne des § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs. 2 Nr.7 BauNVO sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig, in Anwendung von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss jedoch unzulässig. Es soll eine neue Stadtmitte mit belebten öffentlichen Räumen entstehen, die als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort für eine aktive Stadtgemeinschaft wahrgenommen wird.

Darüber hinaus sind im Bebauungsplan folgende Festsetzungen vorgesehen (siehe textliche Festsetzungen des B-Plans):

Maß der baulichen Nutzung

Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhe als max. HbA in m bezogen auf die Erdgeschossrohfußbodenhöhe (EFH).

Es ist sicherzustellen, dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist:

□

Die EFH ist auf HQ extrem festzusetzen, oder die EFH ist auf HQ100 (=491,60 m NN) festzusetzen, der Hochwasserschutz für den Fall HQ-extrem ist zusätzlich

mit mobilen, nachweislich dichten Hochwasserelementen zu erfüllen.

Die Empfehlungen des Konzeptes HQ-extrem von Herzog + Partner (s. Anlage zum Bebauungsplan) sind zu beachten.

Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung.

Gebäude gegenüber der Kirche: max HbA 14.60

Markthalle: max HbA 16.00

Wohn – und Geschäftsgebäude an der Ehrensteiner Str.:
max HbA von 5.50 bis 21.00

zur Umsetzung der gewünschten Höhenstaffelung gemäß des städtebaulichen Entwurfs

- GRZ 1.0

- Zahl der Vollgeschosse

Gebäude gegenüber der Kirche: III – IV (Mindest – u. Höchstmaß)

Markthalle: IV zwingend

Wohn – und Geschäftsgebäude an der Ehrensteiner Str.:
von I zwingend bis V-VI

Bauweise

Baufeld MK 1: offene Bauweise. Im MK 1 soll durch die Festsetzung separater Baufenster eine verdichtete Wirkung der Neubauten entstehen, die jedoch Durchblicke zum Marktplatz bzw. zur Kirche ermöglichen.
Baufeld MK 2: geschlossene Bauweise ohne Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen, um die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Gebäude-kubaturen zu verwirklichen.

Überbaubare Grundstücksflächen

durch Baugrenzen festgelegt

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und anderen oberirdischen Gebäudeteilen ist nicht zulässig, da im Bereich des neuen Blausteiner Marktplatzes entsprechend dem städtebaulichen Konzept klar gefasste Räume entstehen sollen.

Für das MK 1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Vordächern mit einer Tiefe von maximal 1.00 m zulässig, da in diesem Bereich keine Arkaden geplant sind.

Nebenanlagen

Festsetzung eines Vordaches für das Gebäude Marktplatz 8 als Ersatz für die wegfallende Überdachung

Stellplätze und Garagen

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung TGa ist eine Tiefgarage zulässig. Im MK sind oberirdische Stellplätze und Garagen in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig. Mit der Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen wird sichergestellt, dass die Platzflächen und öffentlichen

Aufenthaltsbereiche von Parkierung frei gehalten werden, damit attraktive und gestaltete Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen können.

Dachbegrünung

Dächer sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 0,10 m durch Ansaat von artenreichen Kräutermischungen extensiv zu begrünen.

Das Dach über dem Erdgeschoss im MK 2, Quartiersinnenhof, Dachgarten, ist mit Ausnahme von Terrassen entsprechend pfg 4 intensiv zu begrünen.

Geh-, und Fahrrecht

Die mit einer Tiefgarage unterbauten private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung wird mit dem Gehrecht gr (Fuß- und Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit belastet. Um die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste zu gewährleisten, wird das Fahrrecht fr festgesetzt.

Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Vögel allg.:

Glas-Elemente wie Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel, (Lärm-)Schutz- und Balkonwände aus Glas und ähnliches sind entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. Broschüre Vogelschlag an Glasflächen vermeiden des BAYLFU:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf).

Auch halb-transparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist nicht automatisch wirksam!

Gebäudebrüter:

Der Abbruch der Gebäude darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Ein Gebäudeabbruch zwischen Ende Februar und Ende August ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorab zu kontrollieren und freizugeben.

CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität

Für die entfallenden Nistgelegenheiten an den Gebäuden sind im Umfeld zwei Nistkästen für Höhlenbrüter und ein

Nistkasten für Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen anzubringen. Idealerweise sind an den neuen Gebäuden solche Nistgelegenheiten bereits vorzusehen; sobald diese dann besiedelbar sind, können die Nistkästen abgehängt werden.

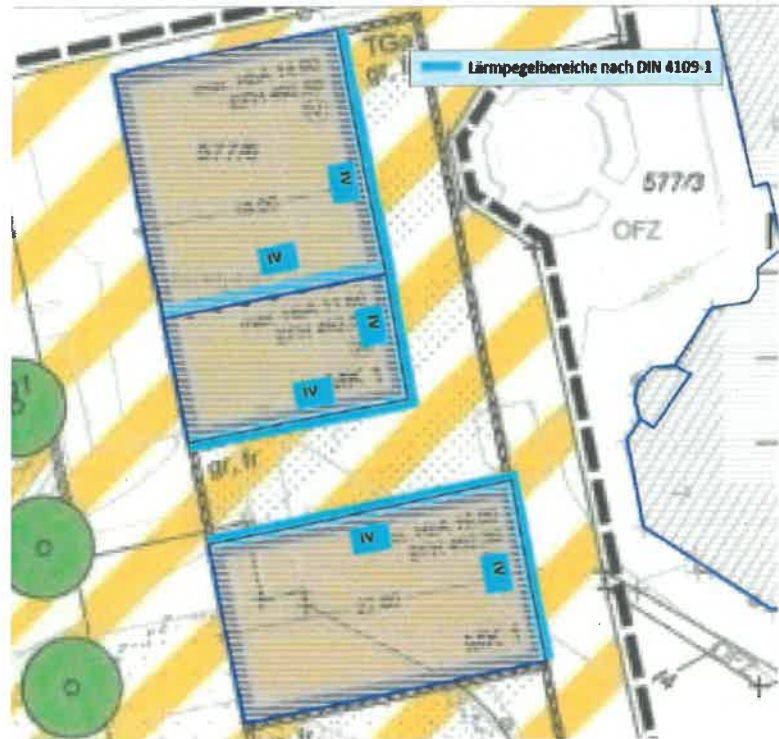
(vgl. naturschutzfachliches Gutachten, Bio-Büro Schreiber, Juli 2020/ Anlage zum Bebauungsplan)

Schallschutz

Infolge der Lärmimmissionen durch die südwestlich am Plangebiet vorbeiführenden Verkehrswege, die Ehrensteiner Straße und die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen, ist für jeden Wohn- oder Schlafräum, der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig ist, für Lüftungszwecke mindestens ein Fenster an einer anderen als den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fassadenseiten vorzusehen.



Infolge der Geräuscheinwirkungen durch das Glockenläuten der benachbarten Kirche St. Martin ist für jeden Raum, der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 zur Nachtzeit schutzbedürftig ist, für Lüftungszwecke mindestens ein Fenster an einer anderen als den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fassadenseiten vorzusehen.



Sind entsprechende Grundrissorientierungen der schutzbedürftigen Räume nicht in jedem Fall möglich, müssen Lüftungsfenster durch Schallschutzbauten, wie verglaste Balkone, geschützt werden. Falls eine entsprechende schallschutzverträgliche Grundrissgestaltung und Fensteranordnung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, müssen technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung der schutzbedürftigen Räume sicherstellen.

- Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen. In Bezug auf die Gebäude-Südwestseite des Baufeldes MK 2 ist der Lärmpegelbereich V und die seitlich davon abgewandten Nordwest- und Südostseiten der Lärmpegelbereich IV maßgebend.

Im MK 1 liegt an den Ost- und Nordseiten des südlichen Baufelds und an den Ost- und Südseiten des nördlichen Baufelds der Lärmpegelbereich IV an und sind infolge dessen bei nachts schutzbedürftigen Räumen mindestens Fenster der Schallschutzfensterklasse 3 vorzusehen.

Grünordnerische Festsetzungen –
Flächen für das Anpflanzen von

Bäumen, Sträuchern und sonst.
Bepflanzungen

Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Baumcarré Marktplatz
Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Baumreihe entlang der
Ehrensteiner Straße
Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Quartiersinnenhof, Dachgarten
Wohn- und Geschäftshaus
Festsetzungen siehe planungsrechtl. Festsetzungen II.11

Örtliche Bauvorschriften

- Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis zu 5 Grad
- Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen,
dass Werbeanlagen stadtgestalterisch verträglich sind
- Einfriedungen sind unzulässig
- Die Gestaltung der unbebauten Flächen der
bebaubaren Grundstücke ist an die Gestaltungsprinzipien
der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
anzupassen.

2.13 Verfahrensstand

Der Gemeinderat der Stadt Blaustein hat am 11.02.2020 die Änderung des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ im Ortsteil Ehrenstein gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. § 13a Baugesetzbuch (BauGB) als Bebauungsplan der Innenentwicklung zur Einleitung des Bebauungsplanverfahrens „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein beschlossen.

Die Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte vom 24.02.2020 bis zum 24.03.2020.

Eine nochmalige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wurde wegen der durch die Coronapandemie bewirkten Schließung des Rathauses vom 14.04.2020 bis zum 15.05.2020 durchgeführt.

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

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB des Bebauungsplanvorwurfes Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, "Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 11.02.2020 fand in der Zeit vom 24.02.2020 bis 24.03.2020 statt.

Aufgrund der aktuellen Ausbreitung des Corona-Virus und der damit verbundenen Schließung des Rathauses für Besucher seit Montag, den 16.03.2020 wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB vom 14.04.2020 bis zum 15.05.2020 erneut durchgeführt.

Trotz Schließung des Rathauses für Besucher blieb der Dienstbetrieb der Stadtverwaltung aufrechterhalten, so dass die Einsichtnahme in die Planunterlagen und die Abgabe von Stellungnahmen zur Niederschrift nach vorheriger terminlicher Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereichs 3.1, Stadtentwicklung, Bau und Bauverwaltung möglich war.

Zum Bebauungsplanvorentwurf in der Fassung vom 11.02.2020 wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit eine Einwendung (mit Ergänzungsschreiben) bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
<p>Bürger 01, Schreiben vom 23.03.2020</p> <p>Der Einwender ist Eigentümer des zwischen der Ehrensteiner Straße und der Bahnlinie gelegenen Grundstücks Flurstück 696/6. Auf dem Grundstück meines Mandanten befindet sich das ehemalige Bahnhofsgebäude.</p> <p>Nach dem Bebauungsplanentwurf soll die bestehende Ehrensteiner Straße weiterhin als Verkehrsfläche mit der bisherigen Bestimmung festgesetzt werden. Bei dieser Planung wurde offenbar nicht berücksichtigt, dass nach dem mit dem Entwurf nicht geänderten Bereich des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ eine Verkehrsfläche unmittelbar angrenzend an die Bahnlinie festgesetzt wurde. Nach dieser bestandskräftigen Planung soll zukünftig die Ehrensteinstraße entlang der Bahnlinie verlaufen mit der Folge, dass das Bahnhofsgebäude hierzu abgebrochen werden muss und die für diese Verkehrsfläche benötigten Flächen vom Grundstück meines Mandanten (durch Enteignung) in Anspruch genommen werden müssen. Bei Verwirklichung des Planentwurfs der 3. Änderung unter offenbar beabsichtigten gleichzeitiger Aufrechterhaltung des nicht geänderten Teils des Bebauungsplans würde die Ehrensteiner Straße sowohl an der Nordostseite des Grundstücks meines Mandanten – wie in dem Bebauungsplanentwurf zu 3. Änderung festgesetzt – als auch an der Süd Westseite des Grundstücks meines Mandanten entlang der Bahnlinie – wie im rechtsgültigen Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein festgesetzt – verlaufen. Beide Ehrensteiner Straßen werden dann parallel in den Kreisverkehr nach dem Busbahnhof münden und dort wieder zusammengeführt werden.</p> <p>Eine städtebauliche Rechtfertigung dafür, dass die Ehrensteinerstraße sowohl nördlich als auch südlich des Grundstück zukünftig verlaufen soll, also 2 x festgesetzt werden muss gibt es nicht. Die Gründe, mit denen die Verlegung der Ehrensteinstraße an die Südwestseite entlang der Bahnlinie im Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein begründet wurde, schließen die Festsetzungen der Ehrensteiner Straße entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplans Bahnhofsbereich Ehrenstein an der Nordost Seite des Grundstücks meines Mandanten aus.</p> <p>Die Festsetzung derselben Straße 30 m versetzt parallel zu der bereits im Bebauungsplan festgesetzten Straße gibt städtebaulich keinen Sinn und beeinträchtigt den Einwender in der Nutzung seiner Grundstücks erheblich.</p>	<p>Das künftige Planungsziel der Stadt Blaustein ist ein Verlauf der Ehrensteiner Straße nord-östlich der Flurstücke 696/6 und 696/1. Eine doppelte Straßenführung ist nicht geplant.</p> <p>Zur Veranschaulichung der künftigen Planung wird im aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ nachrichtlich die weitere Entwicklung im angrenzenden Bereich als geplanter B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ ausgewiesen, um die geplante Entwicklung der angrenzenden Flächen und des gesamten Quartiers darzustellen. Der B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ beinhaltet den Verlauf der Ehrensteiner Straße und eine mögliche Bebauung der Flurstücke 696/6 und 696/1, sowie den Busbahnhof. Die Ehrensteiner Straße verläuft nord-östlich der Grundstücke 696/6 und 696/1. Die Verkehrsfläche, die unmittelbar an die Bahn angrenzte, ist entfallen. Die Nutzung des Grundstücks 696/6 wird daher nicht mehr durch eine zweite Straßenführung beeinträchtigt.</p> <p>Die Einwendungen des Eigentümers des Grundstücks Flst. Nr. 696/6, welche im Rahmen der Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ eingelegt wurde, hat der Gemeinderat der Stadt Blaustein in seiner Sitzung am 17.07.2007 wie folgt abgewogen:</p> <p>Eine Verlegung der Ehrensteiner Straße entlang der Bahnlinie über das Grundstück 696/6 ist u.a. notwendig, um die Freifläche für die Ortsentwicklung zu nutzen, den damaligen Supermarkt erweitern zu können und zusätzlich notwendige Parkplätze für das östlich der Hummelstrasse gelegene Einkaufszentrum zu schaffen.</p> <p>Die Stadt Blaustein hat 2018 den Beschluss gefasst für die Stadtmitte eine Mehrfachbeauftragung ausgelobt, um eine städtebauliche Konzeptfindung als Grundlage für eine langfristige Neuordnung und Neugestaltung des Stadtzentrums zu finden. Der Siegerentwurf entwickelt eine neue Mitte von Blaustein, um einen neu gestalteten Marktplatz. Die</p>

umliegenden Gebäude, wie der Rewe und die Post werden abgerissen. Anstelle des Rewe entsteht ein Wohn- und Geschäftshaus an der Ehrensteiner Straße. Gegenüber der Kirche wird ein Wohn- u. Geschäftshaus und eine Markthalle gebaut. 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

Die notwendigen Parkplätze für Läden und Wohnungen werden in einer Tiefgarage untergebracht.

Das Parkraumkonzept von Brenner Bernard hatte zum Ergebnis, dass für das Einkaufszentrum östlich der Hummelstraße keine Stellplätze mehr gebraucht werden.

Weitere Stellplätze sind mittelfristig durch eine zweite Parkebene hinter dem Rathaus geplant und langfristig durch ein automatisches Parkregal auf dem Flurstück 969/1 nord-westlich des Busbahnhofs mit ca. 80 Stellplätzen.

Durch das neue städtebauliche Planungskonzept und die Schwerpunktsetzung auf einen neuen, zentralen Marktplatz, zu dem sich die umliegenden Läden ausrichten, sind die Gründe für eine Verlegung der Ehrensteiner Straße über das Grundstück 696/6 entlang der Bahnlinie, entfallen.

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt, dass die Innenstadt Blaustein bei Hochwasser betroffen ist. Teilbereiche nord-östlich und die gesamten Grundstücksflächen süd-westlich der Ehrensteiner Straße liegen im Bereich eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes.

Der Geltungsbereich wurde verkleinert und beschränkt sich auf eine Bebauung rund um den Marktplatz nord-östlich der Ehrensteiner Straße.

Grund ist, dass hier durch die geringe Überschneidung des Geltungsbereichs mit dem HQ 100 der Verlust des Retentionsvolumens so gering ausfällt, dass die geplante Bebauung am Marktplatz möglich wird.

Der Kurzbericht des Ing.-Büros Herzog u. Partner hat hierzu für die neue Bebauung auf dem Marktplatz im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgestellt:

„Der Verlust an Retentionsvolumen, der durch die oben genannte Änderung des Bebauungsplans entsteht, wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen in Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.“

Auszug Kurzbericht Herzog und Partner

Die Flurstücken 696/6 und 696/1 süd-westlich der Ehrensteiner Straße liegen vollflächig im HQ 100-Überschwemmungsgebiet.

Der bauliche Hochwasserschutz der Stadt Blaustein wird auf HQ 100 ausgelegt und die Flurstücke 696/6 und 696/1 sind nach der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen keine HQ 100 - Überschwemmungsgebiete

gemäß § 76 WHG mehr.



Abbildung 3: Detail mit den Bereichen, die neu bebaut werden sollen und in denen ein Verlust des Retentionsvolumens entsteht.

Der geplante Bebauungsplan „Bahnhofsereich Ehrenstein, 4. Änderung“ für diese Flurstücke süd-westlich der Ehrensteiner Straße kann aufgestellt werden, wenn die baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen abgeschlossen sind.

Das Plangebiet ist über die bestehende Ehrensteiner Straße erschlossen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Bürger 01, Ergänzungsschreiben vom 24.03.2020

1. Diskrepanz zwischen Planungskonzept und räumlichem Umgriff der Bebauungsplanänderung

Mit dem Lageplan soll der Umgriff der beabsichtigten Planänderung unter Wiedergabe der derzeitigen tatsächlichen Bebauung festgesetzt werden. Die nach erfolgter Änderung dieses Bereichs des bestehenden Bebauungsplans festzusetzenden Nutzungen ergeben sich aus dem nicht. Der Lageplan gibt demnach nicht wieder, wie der Bereich, der von dem veröffentlichten Umgriff der Bebauungsplanänderung umfasst ist, tatsächlich bebaut werden soll sondern lediglich den Bereich des bestehenden Bebauungsplanes, der geändert werden soll. Der Lageplan gibt auch nicht die Festsetzungen des bestehenden Bebauungsplans wieder.

Für die beabsichtigte zukünftige Nutzung und Bebauung soll das Plankonzept in der Fassung vom 29.09.2019 maßgeblich sein. Das Plankonzept enthält jedoch auch Abweichungen von der tatsächlich vorhandenen Bebauung und den im Plangebiet festgesetzten Nutzungen in Bereichen, die nach dem Lageplan nicht von der Bebauungsplanänderung umfasst sind.

Siehe Stellungnahme der Stadtverwaltung zum Schreiben vom 23.03.2020.

Der Bebauungsplan „Bahnhofsereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ wird im Verfahren nach §13a BauGB geändert. Im Verfahren nach § 13a BauGB kann von einer frühzeitigen Beteiligung abgesehen werden, diese wurde in diesem Fall aber durchgeführt. Der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nach §3 Abs. 1 BauGB veröffentlichte Lageplan stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dar. Festsetzungen zum Bebauungsplan mussten hier noch nicht getroffen werden, da noch eine zweite Beteiligung der Öffentlichkeit stattfindet. Der Entwurf des Bebauungsplans, der die Grundlage für die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 bildet, enthält alle notwendigen Festsetzungen.

Das Plankonzept der Architekten Hänig Gemmeke zeigt auch städtebauliche Entwicklungsmöglichkeiten am Randbereich zum Stadtzentrum auf.

Auf die Stellungnahme der Stadtverwaltung zum Schreiben vom 23.03.2020 und zu Punkt 2 des Ergänzungsschreibens von Bürger 01 wird verwiesen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

2. Beabsichtige Nutzungsänderung außerhalb des von der Änderung umfassten Plangebiets

Mit dem eingeschränkten räumlichen Bereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung kann das Planungskonzept vom 29.09.2019 folglich nicht umgesetzt werden so sollen z. B. mit dem Plankonzept Bereiche des Flurstücks 696/6 hinsichtlich den festgesetzten Nutzungen geändert werden, obwohl dieses Grundstück von dem die beabsichtigte Änderung räumlich begrenzenden Lageplan nicht umfasst ist. So sollen die beiden Baufenster die auf dem Flurstück 696/6 festgesetzt sind und von denen sich jeweils auch eine Teilfläche in die neu festzusetzenden Ehrensteiner Straße hinein erstreckt, entfallen. Hierdurch werden Belange des Einwenders beeinträchtigt, da auf dem im westlichen Teil des Flurstücks 696/6 festgesetzten Baufenster bereits eine Bebauung stattgefunden hat und auf dem im südöstlichen Bereich des Flurstücks 96/6 festgesetzten Baufenster eine rechtskräftige Baugenehmigung zur Bebauung mit einem Wohn- und Geschäftshaus vorliegt.

3. Formelle Bedenken

Die Veröffentlichung des Lageplans im Internet erfolgte nur in schwarz-weiß und nicht in Farbe. Das zukünftige Planungskonzept wurde nicht als einheitlicher Plan, sondern mit 2 Planabschnitten veröffentlicht. In dem Planungskonzept wurde auch nicht die räumliche Grenze der beabsichtigten Bebauungsplanänderung eingezeichnet. Aus dem das Planungskonzept darstellenden Plan ist deswegen nicht erkennbar, welche Bereiche hiervon von der beabsichtigten Bebauungsplanänderung umfasst sind. Es fehlt an der erforderlichen und das Verständnis der Planung ermöglichenden Transparenz.

Siehe Stellungnahme der Stadtverwaltung zum Schreiben vom 23.03.2020.

Die geplante zukünftige Entwicklung ist nachrichtlich im B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung“ dargestellt, insbesondere das geplante neu ausgewiesene Baufenster auf dem Grundstück 696/6. Dieses geplante Baufenster ist wesentlich größer als die bisher ausgewiesenen 2 kleinen Baufenster im gültigen B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007. Eine mögliche Bebauung westlich des Bestandsgebäudes von Flurstück 696/6 könnte deshalb großzügiger ausfallen. Für den Eigentümer des Flurstücks 696/6 würde sich hierdurch eine deutliche Verbesserung der Bebaubarkeit seines Grundstücks und eine Wertsteigerung ergeben. Die Stadt ist bereit für die Grundstücke südlich der Ehrensteiner Straße 696/1 und 696/6 nach Fertigstellung der Hochwasserschutzmaßnahmen einen B-Plan aufzustellen. Baurecht auf fremden Grundstücken auszuweisen sollte jedoch nur im Einvernehmen mit den Eigentümern erfolgen. Sobald mit dem Eigentümer des Flurstücks 696/6 in dieser Hinsicht eine Einigung erzielt werden kann, ist die Stadt bereit, ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Bis dahin behalten die im geltenden B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 ausgewiesenen Baufelder ihre Gültigkeit.

Gemeint sein müsste die Baugenehmigung für das Wohn- und Geschäftshaus im festgesetzten Baufenster im nord-östlichen Teil des Flurstücks 696/6).

Die erteilte Baugenehmigung für das auf dem Flurstück 696/6 festgesetzten Baufenster bleibt unabhängig der Änderung der Bauplanungsrechtlichen Festsetzungen fortbestehen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen

Der veröffentlichte Lageplan stellt den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung dar. Da in diesem Plan noch keine konkreten Festsetzungen entsprechend der BauNVO getroffen werden, die nach den Vorschriften der PlanZVO darzustellen wären, ist es geboten, diesen Plan auf Grundlage eines aktuellen Lageplans in schwarz-weiß darzustellen.

Das der Auslegung beigefügte Planungskonzept des Büros Hähnig Gemmeke Architekten vom 29.09.2019 ist der im Rahmen einer städtebaulichen Mehrfachbeauftragung durch eine Fachjury gekürte Siegerentwurf. Aufgabenstellung war die Neugestaltung der Rathausumgebung. Der Schwerpunkt lag hier insbesondere auf der Neugestaltung des Marktplatzes, der Errichtung eines Stadthauses sowie eines Wohn- und Geschäftsgebäudes. Um diesen Siegerentwurf umsetzen zu können, wird nun die Änderung des

<p>Die Einwendungsfrist ist wegen den eingeschränkten Öffnungszeiten des Rathauses und aufgrund der Coronakrise geringen Besetzung des Rathauses zu kurz bemessen, weil wegen diesen Erschwernissen nicht durch eine Verlängerung der Einwendungsfrist Rechnung getragen wurde.</p>	<p>Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ notwendig. Erst im Bebauungsplanverfahren ist es möglich, eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs festzusetzen.</p> <p>Das Planungskonzept wurde als Vorstufe in einem früheren Stadium entwickelt, eine parzellenscharfe Überlagerung der Geltungsbereiche ist nicht notwendig. Das Plankonzept zeigt städtebauliche Potentiale auf, die auch am Randbereich zum Stadtzentrum bestehen. Daher wurde beispielsweise auch auf den Flächen westlich des Bad Blaus im städtebaulichen Plankonzept Gebäude projektiert. Auch diese Fläche befindet sich nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, zeigt aber auf, dass sich hier städtebauliche Potentiale befinden und wie diese genutzt werden könnten. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Aufgrund der Schließung des Rathauses für Besucher, wurde während der Auslegung der Ort zur Einsichtnahme der Unterlagen geändert. Damit den dadurch entstehenden Erschwernissen Rechnung getragen wird, wurde die frühzeitige Beteiligung nochmals in der Zeit vom 14.04.2020 bis 15.05.2020 durchgeführt. Dies wurde in den Blausteiner Nachrichten vom 03.04.2020 angekündigt. Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
---	--

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

Parallel zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 19.02.2020 insgesamt 21 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung frühzeitig beteiligt.

Folgende Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden angeschrieben und um Stellungnahme gebeten:

Lfd. Nr.*	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben vom:	Anregungen / Hinweise	
			ja	nein
1	BUND e.V.	Keine Rückmeldung		
2	DB ZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee	Keine Rückmeldung		
4	Deutsche Bahn AG	12.03.2020	X	
5	Deutsche Post	Keine Rückmeldung		
6	Deutsche Telekom	Keine Rückmeldung		

7	DING Donau Iller Ulm	Keine Rückmeldung		
8	Eisenbahnbundesamt	18.03.2020	X	
9	Handwerkskammer Ulm	24.03.2020		X
10	IHK Ulm	13.03.2020		X
11	Landesamt für Denkmalpflege	Keine Rückmeldung		
12	Landratsamt Alb-Donau-Kreis	18.06.2020	X	
13	Nachbarschaftsverband Ulm	03.03.2020		X
14	Polizeidirektion Ulm	Keine Rückmeldung		
15	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21	Keine Rückmeldung		
16	Regierungspräsidium Tübingen – Referat 53.1	16.03.2020	X	
17	Regionalverband Donau-Iller Ulm	10.03.2020		X
18	Stadtwerke Ulm / Neu Ulm	Keine Rückmeldung		
19	SWU Netze GmbH	06.04.2020	X	
20	Unitymedia Kabel BW / Vodafone	04.03.2020		X
21	Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb	26.02.2020		X
*die laufende Nummer entspricht der alphabetischen Reihenfolge der beteiligten TöB				

Insgesamt haben 11 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden (die Reihenfolge entspricht dem Eingang der Stellungnahmen):

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
Zweckverband Landeswasserversorgung, E-Mail vom 26.02.2020	
Der Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb betreibt eine Trinkwasserleitung im Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung (s. anbei Lageplan Nr. 155). Der Betrieb und die Sicherheit der Trinkwasserleitung, welche der Belieferung Ehrensteins mit Trinkwasser dient, darf durch bauliche Maßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Wir wünschen eine weitere Beteiligung am Bebauungsplanverfahren.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.
Nachbarschaftsverband Ulm, Schreiben vom 03.03.2020	
Der vorgesehene Bebauungsplan ist gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Seitens des Nachbarschaftsverbands werden zu den beabsichtigten Planungen keine Anregungen eingebracht.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.
Vodafone BW GmbH, E-Mail vom 04.03.2020	
Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p>BW GmbH. Wir sind grundsätzlich daran interessiert, unser glasfaserbasiertes Kabelnetz zu erweitern und damit einen Beitrag zur Sicherung der Breitbandversorgung für Ihre Bürger zu leisten.</p> <p>Ihre Anfrage wurde an die zuständige Fachabteilung weitergeleitet, die sich mit Ihnen zu gegebener Zeit in Verbindung setzen wird. Bis dahin bitten wir Sie, uns am Bebauungsplanverfahren weiter zu beteiligen.</p>	<p>Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p>Regionalverband Donau-Iller, E-Mail vom 10.03.2020</p>	
<p>Die geplante städtebauliche Neuordnung dieses Teils der Stadtmitte von Blaustein trägt dazu bei, den Stadtkern attraktiver zu gestalten. Dies stärkt auch die zentralörtliche Funktion Blausteins als Unterzentrum. Wir begrüßen dies ausdrücklich.</p> <p>Der Regionalplan Donau-Iller befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Im Entwurf des zukünftigen Regionalplans ist eine Festlegung für Standorte großflächiger Einzelhandelsbetriebe enthalten. Dabei sollen Standorte für den zentrenrelevanten Einzelhandel räumlich in die sogenannten zentralörtlichen Versorgungskerne gesteuert werden.</p> <p>Der Bereich der vorliegenden Bebauungsplanänderung liegt innerhalb dieses zentralörtlichen Versorgungskerns der Stadt Blaustein und ist damit besonders geeignet für die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel, insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten.</p> <p>Dies bitten wir bei der Ausgestaltung des städtebaulichen Konzepts besonders zu berücksichtigen und Gebäude so zu strukturieren, dass auch großflächiger Einzelhandel möglich ist.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zentrenrelevanter Einzelhandel ist geplant. Unter anderem ist ein Bio-Supermarkt im Bereich des Wohn- und Geschäftshauses vorgesehen. Das Angebot soll durch eine Markthalle im Stadthaus ergänzt werden.</p> <p>Weitere Flächen sind, vorwiegend in der Erdgeschosszone, für Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie vorgesehen.</p> <p>Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p>Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 10.03.2020</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:</p> <p>Gegen die 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 Bahnanlage 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>Bei Planungen von Lichtzeichen und Beleuchtungsanlagen (z. B. Baustellenbeleuchtung, Parkplatzbeleuchtung, Leuchtwerbung aller Art etc.) in Nähe der Gleise oder von Bahnübergängen etc. hat der Bauherr sicherzustellen, dass Blendungen der Triebfahrzeugführer ausgeschlossen sind</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Ein Lärmschutzgutachten wird derzeit vom Ingenieurbüro igi CONSULT GmbH erstellt. Dabei werden nicht nur die Emissionen betrachtet, die von der Bahn ausgehen, sondern darüber hinaus noch weitere Emissionsquellen miteinbezogen.</p> <p>Das Lärmschutzgutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigelegt.</p> <p>Die Zulässigkeit von Werbeanlagen, Lauflicht und Wechselanlagen sowie Laser- und Lichtwerbung wird in den Örtlichen Bauvorschriften geregelt.</p>

und Verfälschungen, Überdeckungen und Vortäuschungen von Signalbildern nicht vorkommen.

Sollte sich nach Inbetriebnahme der Reklameeinrichtung herausstellen, dass es doch zu Beeinträchtigungen der Signalsicht kommt, ist DB seitig mit einem Widerruf der Zustimmung bzw. mit Einschränkungen oder Abänderungen zu rechnen.

Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen (z. B. Verlagerung der Bahnsteige) 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.

Bei Planungen und Baumaßnahmen im Umfeld der Bahnlinie ist die Deutsche Bahn AG frühzeitig zu beteiligen, da hier bei der Bauausführung ggf. Bedingungen zur sicheren Durchführung des Bau- sowie Bahnbetriebes zu beachten sind.

Dies gilt sowohl für eine Beteiligung als Angrenzer sowie im Rahmen einer Fachanhörung gemäß Landesbauordnung Baden-Württemberg als auch für genehmigungsfreie Bauvorhaben, bei denen die Beteiligung direkt durch den Bauherrn zu erfolgen hat.

Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.

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 bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.

Kenntnisnahme

Das Eisenbahnbundesamt wurde beteiligt, eine Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 18.03.2020 eingereicht.

Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.

IHK Ulm, E-Mail vom 13.03.2020

Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum Entwurf der oben genannten Bebauungsplanänderung – auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen – keine Bedenken und Anregungen vorzubringen.

Im Zuge der Planänderung sollten genügend Entwicklungsmöglichkeiten für Handel, Dienstleistung und Gewerbe vorgesehen werden. Ein dezidiertes Meinungsbild kann jedoch erst nach Vorlage des konkreten Entwurfs abgegeben werden. Wir behalten uns daher vor, im weiteren Verlauf des Verfahrens eine ergänzende Stellungnahme abzugeben.

Kenntnisnahme.

Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.

Belange des Hochwasserschutzes

Wir weisen darauf hin, dass der vorgelegte Bebauungsplan teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet liegt. Die Ausweisung neuer Baugebiete auf diesen Flächen ist unzulässig.

Die hier für die Beurteilung maßgeblichen Hochwassergefahrenkarten liegen bereits vor (Direktlink: <https://udo.lubw.baden-wuerttemberg.de/public/q/kkFXR>).

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78 ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Ein neues Baugebiet liegt vor, wenn die erstmalige Bebauung einer Fläche durch Bauleitplanung ermöglicht wird. Ob dies hier der Fall ist, muss durch die Baurechtsbehörde geprüft werden.

Sollte es sich um einen Bebauungsplan handeln, welcher in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, sind außerdem die dort genannten ausdrücklichen Abwägungsbelange (u. a. Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger und hochwasserangepasste Errichtung von Bauvorhaben) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Bei dem vorliegenden Bebauungsplanverfahren handelt es sich um eine gemäß §13a BauGB durchgeführte Änderung eines bestehenden Bebauungsplans („Bahnhofsgebiet Ehrenstein“). Es gilt somit § 78 Abs. 3 WHG.

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Kenntnisnahme

Es handelt sich nicht um die erstmalige Bebauung der Fläche.

Das Ingenieurbüro Herzog und Partner hat zur Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG einen Kurzbericht erstellt und kommt zu folgendem Ergebnis (Zusammenfassung):

- Der geringe Verlust an Retentionsvolumen wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen. Durch die geplante Bebauung wird eine Fläche von 467m² im Bereich des Überschwemmungsgebiets neu bebaut. Aus der Verschneidung von digitalem Geländemodell (HWGK) und der Wasserspiegellage in diesem Bereich ergibt sich ein Verlust des Retentionsvolumens in Höhe von 183 m³. Dies entspricht einem Anteil von ca. 0,3% des Retentionsvolumens in der näheren Umgebung. Der Verlust dieses Retentionsvolumens ist daher ohne Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen.
- Das geplante Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger.
- Das Vorhaben beeinträchtigt nicht den bestehenden Hochwasserschutz.
- Das Vorhaben wird hochwasserangepasst gebaut. Im Bebauungsplan werden die Höhenlagen der Gebäude (Erdgeschossrohfußbodenhöhen) dementsprechend festgesetzt.

Bei der Errichtung von baulichen Anlagen werden die Voraussetzungen des § 78 Abs.5 WHG eingehalten (siehe Gutachten Herzog u. Partner). Die Gebäude werden hochwasserangepasst (ausgerichtet auf das HQ extrem) ausgeführt und

<p>Darüber hinaus sei angemerkt, dass eine Betroffenheit gleichwohl auch bei einem extremen Hochwasserereignis (HQextrem) besteht und entsprechende Schritte (wie z. B. Regelungen zur Vermeidung und Verminderung von Hochwasser-schäden, Aspekte zur Sicherung von Hochwasser-abfluss und -rückhaltung, Gebäude hochwasser-angepasst geplant und gebaut werden etc.) ergriffen werden müssen. In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (= u. a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.</p> <p>Festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 Abs. 2 WHG sowie des § 65 Abs. 1 WG (i.d.R. Flächenausdehnung HQ100 der HWGK) und Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 WHG (i.d.R. Flächenausdehnung HQextrem der HWGK) sind nachrichtlich (BauGB §9 Abs. 6a) im Bebauungsplan darzustellen.</p> <p>Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.</p> <p>Die Ergebnisse der HWGK können bei der Landesanstalt für Umwelt als Download unter der E-Mail Hochwasserrisikomanagement@lubw.bwl.de angefragt werden.</p>	<p>es wird ein vorgezogener Retentionsausgleich durchgeführt.</p> <p>Der Hochwasserschutz von Blaustein wird auf das HQ 100 ausgelegt und deshalb ist das HQ-extrem noch zu berücksichtigen. Dies bedeutet, dass das HQ-extrem bei der Abwägung berücksichtigt werden muss. Im B-Plan werden durch Festsetzungen Maßnahmen getroffen, um erhebliche Sachschäden zu verhindern.</p> <p>Die HQ-100 Linie und die HQ extrem Linie der LUBW werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
--	---

Eisenbahn-Bundesamt, E-Mail vom 18.03.2020

<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 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 berührt. Bei Beachtung der nachfolgenden Nebenbestimmungen bestehen keine Bedenken: Ich weise darauf hin, dass Flächen einer Eisenbahn des Bundes nicht überplant werden dürfen. Um solche Flächen handelt es sich, wenn</p> <ul style="list-style-type: none"> • Grundstücke von einer Entscheidung gemäß § 18 AEG erfasst worden sind, • das planfestgestellte Vorhaben verwirklicht worden ist, • die Grundstücke für Bahnbetriebszwecke tatsächlich in Dienst genommen worden sind. <p>Aus diesem Grund sind diese Flächen aufgrund des Fachplanungsprivilegs aus § 18 AEG i.V.m. § 38 BauGB der kommunalen Planungshoheit entzogen, solange sie nicht gemäß § 23 AEG von Bahnbetriebszwecken freigestellt worden sind.</p> <p>Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
---	--

<p>irgendwelchen Änderungen kommt. Ergibt sich im Zusammenhang mit einem Bebauungsplan die Notwendigkeit der Änderung einer Betriebsanlage (z. B. die Versetzung eines Oberleitungsmastens) sind diese Änderungen nur im Rahmen eines Planrechtsverfahrens nach § 18 AEG zulässig. Wenn an den Bahnanlagen nichts geändert wird, bestehen keine Bedenken, die Flächen sind nachrichtlich darzustellen im B-Plan.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Region Südwest, Gutschstr.6, 76137 Karlsruhe) prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicher Weise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen empfohlen, sofern sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde beteiligt, eine Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 10.03.2020 eingereicht.</p>
<p>Handwerkskammer Ulm, E-Mail vom 18.03.2020</p>	
<p>Gegen den uns vorgelegten Bebauungsplan haben wir im Grundsatz keine Bedenken vorzubringen, wenn durch diese Planung einzelne Handwerksbetriebe nicht nachteilig betroffen sind.</p> <p>Einen Nachteil können Handwerksbetriebe z.B. dadurch erlangen, dass die Ausübung des Gewerbes in Zukunft durch Auflagen erschwert oder gar unmöglich gemacht wird. Dieser Fall kann z.B. dadurch eintreten, dass neue Wohnbebauungen an bestehende Grundstücke oder Gebäude heranrücken.</p> <p>Ist eine Beeinträchtigung einzelner Betriebe nicht auszuschließen und Ihnen bekannt, so bitten wir um Mitteilung dieser Firmen, damit ggf. unter Hinzuziehung unserer Beratungsdienste eine Lösung gefunden werden kann.</p>	<p>Kenntnisnahme Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>
<p>SWU Netze GmbH, Email vom 06.04.2020</p>	
<p>Von Seiten der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH wurde die Änderung des Bebauungsplanes „Marktplatz Blaustein“, auf eigene Belange untersucht.</p> <p>Gegen die Änderung des Bebauungsplanes bestehen aus Sicht der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH keine Einwände.</p> <p>Die vorhandenen Versorgungsleitungen sind bei den Bauarbeiten zu schützen. Sollten Umlegemaßnahmen erforderlich werden; so sind diese vom Verursacher zu tragen.</p> <p>Unseren aktuellen Leitungsbestand entnehmen Sie bitte den Plänen im Anhang.</p> <p>Um frühestmögliche Einbeziehung der Stadtwerke Ulm/Neu-Ulm Netze GmbH in weitere Schritte möchten wir hiermit bitten.</p> <p>Bitte senden Sie uns ihre Planunterlagen im DWG-Format zu.</p>	<p>Besprechungstermin zwischen der SWU und der Stadt Blaustein vom 4.06.2020:</p> <p>Zwischen der Stadt Blaustein und der SWU Energie GmbH besteht ein Konzessionsvertrag, welcher die Kostenübernahme von Verlegekosten regelt:</p> <p>Bei Anlagen, die älter als 5 Jahre sind trägt die SWU 25% der Kosten, die Gemeinde 75% der Kosten. Die Kostenvertragspflicht der SWU erhöht sich je weiterem begonnenen Jahr um 5 Prozentpunkte, d.h. die Kosten der Verlegung von Anlagen, die älter als 19 Jahre sind, trägt die SWU in vollem Umfang.</p> <p>Die SWU hat Vorabzüge der aktuellen Tiefgaragenplanung des AB Hähmig Gemmeke erhalten. Weitere technische Abstimmungsgespräche finden noch statt. Das erste technische Abstimmungsgespräch mit der SWU fand am 27.5.2020 statt.</p> <p><i>Hinweis: Gegebenenfalls können die Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Fernwärme versorgt werden. Mögliche Leitungsrechte für die SWU werden in diesem Fall im Bebauungsplan festgesetzt.</i></p> <p>Kenntnisnahme Es erfolgt eine Beteiligung am weiteren Verfahren.</p>

1. Anregungen

1.1 Straßen

1.1.1 Die Hummelstraße, ehemalige Kreisstraße K 7388 wurde mit Wirkung zu 01.01.2015 zur Stadtstraße abgestuft. Somit ist für alle umliegenden Straßen die Stadt Blaustein Straßenbaulastträger und für die straßenbaulichen Belange selbst verantwortlich.

Kenntnisnahme

1.2 Verkehr und Mobilität

Verkehrsbehörde

1.2.1 Sofern eine Umgestaltung der Ehrensteiner Straße vorgesehen ist, ist dies frühzeitig mit der Verkehrsbehörde abzustimmen.

Kenntnisnahme

ÖPNV

1.2.2 Sofern eine Umgestaltung der Ehrensteiner Straße vorgesehen ist, ist dies frühzeitig auch mit dem ÖPNV abzustimmen, insbesondere dann, wenn sich dadurch Auswirkungen auf die Bedienung des ZOB ergeben.

Kenntnisnahme

1.3 Umwelt- und Arbeitsschutz

Immissionsschutz

1.3.1 Der Bereich des Plangebietes entlang der Ehrensteiner Straße befindet sich im Einwirkungsbereich der Bahnstrecke Ulm-Sigmaringen und der Ehrensteiner Straße. Die Änderung des Bebauungsplanes sieht unter anderen die Errichtung von Wohnungen in Richtung der Ehrensteiner Straße vor.

Für die von der Bahn und von der Ehrensteiner Straße ausgehenden Lärmemissionen hat igi - Consult eine schalltechnische Untersuchung erstellt und die Verträglichkeit mit dem Bauvorhaben geprüft. Das Lärmschutzgutachten wird dem Bebauungsplan als Anlage beigefügt.

Für das Plangebiet ist die Ausweisung eines Kerngebietes vorgesehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen betragen für Kerngebiete tags 65 dB(A) und nachts 55 dB(A).

Die infolge des Verkehrslärms erzielten Beurteilungspegel sind im Einvernehmen mit der Gemeinde auf die Einhaltung der für Mischgebiete geltenden Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) geprüft worden.

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass die Orientierungswerte an den geplanten Gebäuden entlang der Ehrensteiner Straße überschritten werden. Es wird daher angeregt, vor Errichtung der Gebäude mit Wohnungen in Richtung der Ehrensteiner Straße, von einem Sachverständigen abklären zu lassen, ob und wenn ja, welche Schallschutzmaßnahmen (erforderliche Schalldämmung der Gebäudefassaden, Fensterqualität) erforderlich sind.

Die o.a. Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete sind identisch mit jenen für Gewerbegebiete, in denen Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist.

Nach DIN 18005 Beiblatt 1 ist bei Beurteilungspegeln nachts über 45 dB(A) selbst bei nur teilweise geöffneten Fenstern ein ungestörter Schlaf nicht mehr möglich. Aus diesem Grund wird empfohlen, dass der Sachverständige für die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen zumindest für den Nachtzeitraum die Orientierungswerte für Mischgebiete heranzieht – auch wenn das Gebiet als Kerngebiet ausgewiesen ist.

Für die Beurteilung der Lärmimmissionen werden im Schallschutzgutachten die Orientierungswerte für Mischgebiete der DIN 18005 /1/ von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) herangezogen. Hierdurch bleiben die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse gewahrt. Die im Gutachten vorgeschlagenen Maßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen worden.

<p>Bauen, Brand- und Katastrophenschutz</p> <p>Bauen</p> <p>1.4 Handelt es sich beim betroffenen Gebiet nicht eher um ein „Urbanes Gebiet“? Dies sollte ggf. im weiteren Verfahren hinterfragt werden.</p> <p>Brandschutz</p> <p>1.4.1 Zur Sicherstellung der Löschwasserversorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.</p> <p>1.4.2 Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.</p> <p>1.4.3 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.</p> <p>1.4.4 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.</p> <p>1.4.5 Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschatzes in einem Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.</p> <p>1.4.6 Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasserversorgung (Grundschatz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.</p> <p>1.4.7 Bei der oben genannten Löschwasserentnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten.</p> <p>1.4.8 Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.</p> <p>1.5 Verkehr und Mobilität</p> <p>ÖPNV</p> <p>1.5.1 Sollte es während der Bauzeit zu Einschränkungen für den Linienverkehr bei der Bedienung der Haltestellen ZOB (in der Ehrensteiner Straße) und Bad Blau/Seniorenzentrum (in der Boschstraße) kommen, bitten wir um rechtzeitige Mitteilung.</p> <p>1.6 Umwelt- und Arbeitsschutz</p> <p>Gewässer</p> <p>1.6.1 Die Änderung des bestehenden Bebauungsplans liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet nach der Hochwassergefahrenkarte (§ 65 Wassergesetz BW). Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder die Erweiterung baulicher Anlagen</p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.</p> <p>Die Anordnung der Hydranten im Bestand ermöglicht eine leichte Wasserentnahme (siehe Anlage 7, Plan mit Bestandshydranten).</p> <p>Dies ist gewährleistet (siehe Anlage 7, Plan mit Bestandshydranten).</p> <p>Es sind keine Hindernisse vorhanden.</p> <p>Im Umkreis von 300m gibt es mehr als 2 Entnahmestellen (siehe Anlage 8, Plan mit Entnahmestellen für Löschwasser im Radius von 300m)</p> <p>Die Abstände der Hydranten im Bestand belaufen sich auf 20 – 90m.</p> <p>Der Betriebsdruck wird bei oben genannter Löschwasserentnahme nicht unterschritten.</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme s. Stellungnahme RP Tübingen, Referat 53.1</p>
--	---

<p>untersagt (§ 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz). Eine Befreiung kann nach § 78 Abs. 5 WHG von der zuständigen Behörde erteilt werden, wenn der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird und der Wasserstand und der Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert wird. Bauliche Anlagen müssten außerdem hochwasserangepasst ausgeführt werden. Die zuständige Behörde für die Erteilung der Befreiung nach § 78 Abs. 5 WHG ist die Stadt Blaustein.</p>	
<p>1.6.2 Der Gewässerrandstreifen beträgt nach § 29 WG BW in Verbindung mit § 38 WHG 5 m im Innenbereich und 10 m im Außenbereich. Dieser ist von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Gewässerrandstreifen liegt außerhalb des Geltungsbereichs.</p>
<p>Altlasten</p> <p>1.6.3 In Planungsgebiet sind zwei Flächen im Bodenschutz- und Altlastenkataster mit dem Handlungsbedarf OU (Orientierende Untersuchung) erfasst:</p> <ul style="list-style-type: none"> - AS Ehrensteiner Straße 4-6, Maschinenbau, Blaustein-Ehrenstein (001161-000) - AS Am Marktplatz 7, Chemische Reinigung, Blaustein-Ehrenstein (01186-000) <p>Die betroffenen Flurstücksnummern sind 571, 571/1, 571/3, 577/5 und 577/6, Gemeinde Blaustein, Gemarkung Ehrenstein.</p> <p>Bei der historischen Untersuchung dieser Flächen wurden Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast gefunden. Als nächster Schritt muss eine Orientierende Untersuchung der beiden Flächen durchgeführt werden.</p> <p>Baumaßnahmen auf diesen Altstandorten können erst nach Abschluss der Orientierenden Untersuchung durchgeführt werden.</p> <p>Für die orientierende Untersuchung auf Flächen mit innerstädtischem Interesse können Fördermittel beim zuständigen Regierungspräsidium beantragt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Wird als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> <p>Für diese Altlasten wird eine orientierende Untersuchung durchgeführt.</p>

2.16 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erfolgte auf Grundlage der Abgrenzung des Geltungsbereichs sowie des städtebaulichen Entwurfs.

Folgende Änderungen / Ergänzungen wurden vorgenommen:

- Verkleinerung des Geltungsbereichs im Süden (siehe Punkt 1.5)

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts- ansatz 250.000	170.536	11.200 Honorar B-Plan (AB Hähnig- Gemmeke) 15.900 Honorar Stadtentwicklung (AB Hähnig- Gemmeke) Schallschutzgut- achten 1.038 Artenschutzgut- achten 480 Mitwirkung Grünordnung u. Umweltaus- wirkung 1.480	-
Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

Zur Ausarbeitung des Bebauungsplanes wurde das Büro Hähnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen für ein Honorar von 28.000 € beauftragt. Der Anteil der Förderung beträgt 60%. Die Stadt bezahlt: 11.200€

Für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs wurde das Büro Hähnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen für ein Honorar von 39.700 € beauftragt. Der Anteil der Förderung beträgt 60%. Die Stadt bezahlt: 15.900€.

Desweiterm wurde ein Artenschutzgutachten beim bio-Büro Schreiber für 1.200€ beauftragt. Der Anteil der Förderung beträgt 60%. Die Stadt bezahlt: 480€.

Für die Mitwirkung Grünordnung und Umweltauswirkung wurde bei der Landschaftsarchitektin Gabi Stich BDLA für 3.700€ beauftragt. Der Anteil der Förderung beträgt 60%. Die Stadt bezahlt: 1.480€.

Es wurde noch ein Schallschutzgutachten bei igi Consult für 2.595€ beauftragt. Der Anteil der Förderung beträgt 60%. Die Stadt bezahlt: 1.038€.

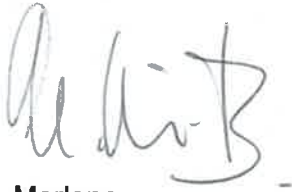
Der vorgezogene Retentionsausgleich als Voraussetzung für die Baugenehmigung bedingt Kosten zwischen ca. 5.000 – 14.000€.

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Der Nachhaltigkeitscheck ist derzeit in Bearbeitung und wird zur Sitzung vorgelegt.

Verfasser

Beteiligte Ämter



Marlene
Dietl-Berchtold
Fachbereich 3.1
Bauamt



Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt



Jürgen Oettinger
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

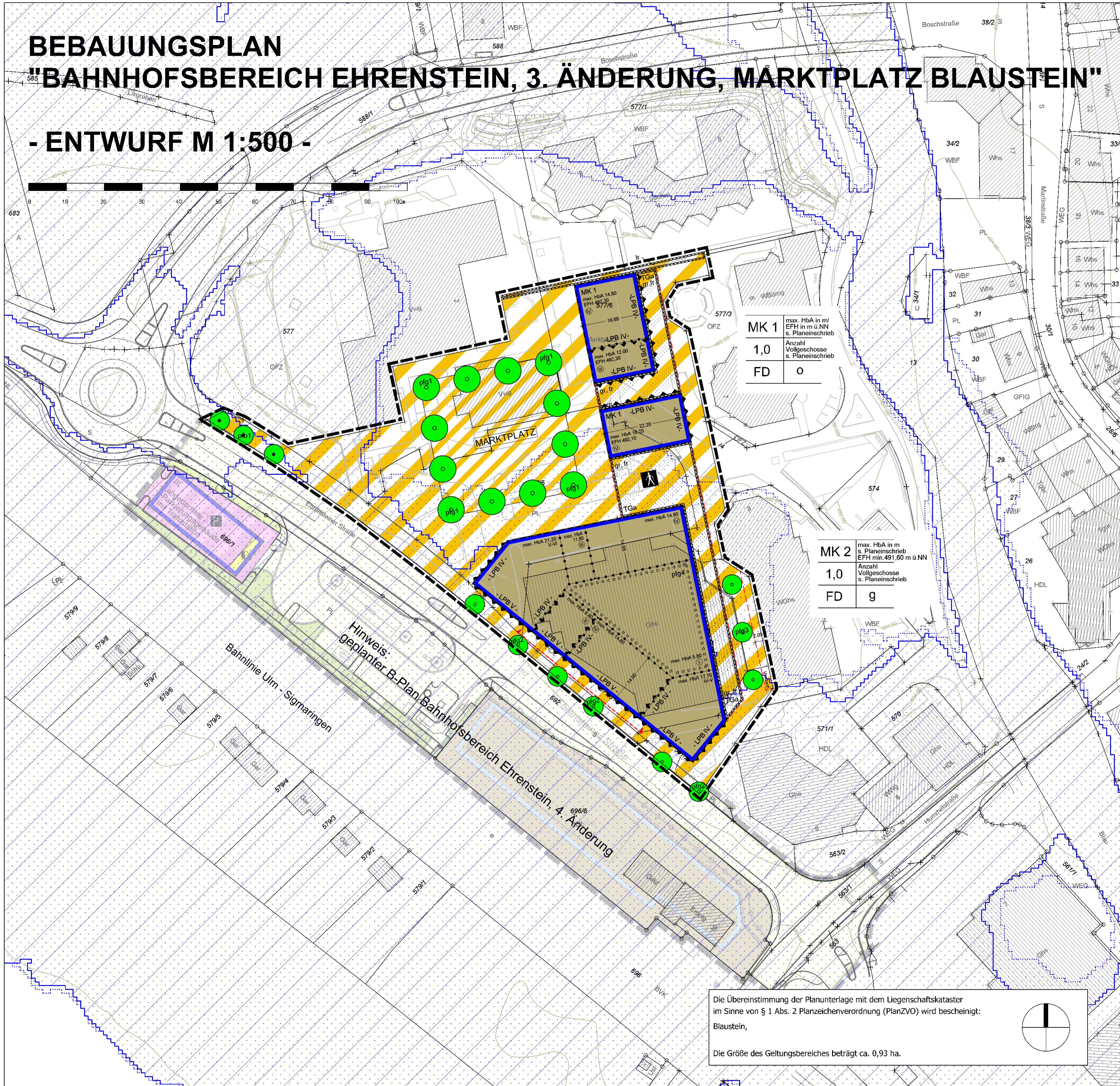
1. Entwurf Planzeichnung mit Legende, Stand 4.8.2020
2. Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Stand 4.8.2020
3. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, Stand 4.8.2020
- 4.a Gutachten Herzog und Partner zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG , Stand 16.04.2019
- 4.b Änderung der Bauleitplanung im Bereich Marktplatz Blaustein - HQ extrem Konzept, Herzog und Partner, Stand 17.07.2020
- 4.c Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens, Herzog + Partner, Stand 20.07.2020 mit Anlagen 1+2
- 5.a Schalltechnische Untersuchung, igi-Consult, Stand 14.07.2020
- 5.b Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmissionen durch Glockenläuten, igi-Consult, Stand 23.7.2020
6. Naturschutzfachliches Gutachten zur Prüfung artenschutzrechtlicher Vorschriften (Artenschutzbeitrag), Bio-Büro Schreiber, Stand: Juli 2020
7. Plan mit Bestandshydranten
8. Plan mit Entnahmestellen für Löschwasser im Radius von 300m

Die Anlagen 5-8 wurden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Unterlagen sind im nicht- öffentlichen Teil des Rats-Infosystem für die GR - Sitzung am 04.08.2020 eingestellt und können heruntergeladen und ausgedruckt werden.

BEBAUUNGSPLAN

"BAHNHOFBEREICH EHRENSTEIN, 3. ÄNDERUNG, MARKTPLATZ BLAUSTEIN"

- ENTWURF M 1:500 -



Legende

1. Art der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1 BauGB, §§1 bis 11 BauNVO

MK Kerngebiet MK 1-2 (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung §9 (1) Nr.1, § 16 BauNVO

Nutzungsschablone

MK	max. HbA 16,00 EFH in m (20)	Art der Festsetzung: Kerngebiet Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß: z.B. 16,00m über festgesetzter Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) Grundflächenzahl (GRZ) als Dezimalzahl: 1,0 Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (z.B. I-IV) bzw. zwingend (z.B. III)
1,0	I - IV	
FD	0	Dachform: nur Flachdach zulässig - Dachneigung 0-5° Bauweise: z.B. offen

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen §9 (1) Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO

- o offene Bauweise (gem. § 22 (2) BauNVO)
- g geschlossene Bauweise (gem. § 22 (3) BauNVO)

Baugrenze

4. Verkehrsflächen §9 (1) Nr. 11 und (6) BauGB

- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: **MARKTPLATZ** Marktplatz
- private Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: **MARKTPLATZ** Marktplatz
- Fußgängerbereich

5. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte §1 (4), §16 (5) BauNVO

gr, fr, lr: siehe Textliche Festsetzungen

6. Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen §9 (1) Nr.20, 25 und (6) BauGB

- Anpflanzen von Bäumen
- Erhalt von Bäumen und Baumgruppen
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

pf1-4: siehe Textliche Festsetzungen
pfb 1: siehe Textliche Festsetzungen

7. Sonstige Planzeichen

§1 (4), §16 (5) BauNVO
Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 (4), § 16(5) BauNVO) oder Abgrenzung unterschiedlicher abweichender Bauweisen

§9 (1) Nr. 24 und (6) BauGB
Nutzungsbeschränkung oder Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen

LPB Lärmpegelbereich nach DIN 4109-1:2018-01

§9 (1) Nr.4 und 22 BauGB

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen

TGa Tiefgaragen
VD Vordach

Zufahrt Tiefgarage

§9 (7) BauGB

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplans

8. Hinweise durch Planzeichen / Nachrichtliche Übernahmen

- vorhandene Grundstücksgrenzen
- bestehende Gebäude
- Unverbindliche Aufteilung der Verkehrsflächen
- 2960 bestehende Flurstücksnummer
- bestehende Höhenlinien
- HQ 100 (491,60 m ü.NN)
- HQ extrem (491,90 m ü.NN)

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.
Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Originalbestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte Planzeichnung trägt das Datum vom:
Der vom Gemeinderat anerkannte Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom:
Die vom Gemeinderat anerkannte Begründung zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:

Anlagen zum Bebauungsplan sind:
igi-consult GmbH, Wemding, 14.07.2020: Schalltechnische Untersuchung
igi-consult GmbH, Wemding, 23.07.2020: Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.07.2020.
Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmission durch Glockenläuten
Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm, Juli 2020: Naturschutzfachliches Gutachten
Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, 16.04.2019:
Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3)
Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, 17.07.2020: Konzept HQ extrem
Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, 20.07.2020: Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1-2

Blaustein, den _____ (Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein)

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 _____ (Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein)

Verfahrensvermerke

Aufstellungs- und Auslegungsbeschluss durch den Gemeinderat	11.02.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 (1) und § 4 (1) BauGB	14.02.2020
Beteiligung gem. § 3 (1) BauGB parallel zur Beteiligung gem. § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom	24.02.2020 - 24.03.2020
Nochmalige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (wg. Corona/ Schließung Rathaus)	14.04.2020 - 15.05.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Beteiligung gem. § 3 (2) und § 4 (2) BauGB	
Bekanntmachung der Beteiligung	
Beteiligung gem. § 3 (2) BauGB parallel zur Beteiligung gem. § 4 (2) BauGB im Zeitraum vom	
Satzungsbeschluss	

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)

Planzeichenverordnung (PlanZV)
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Bebauungsplan
"Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN"
im Ortsteil Ehrenstein
Alb-Donau Kreis
- Entwurf -

	Stadt Blaustein Marktplatz 2 89134 Blaustein
	Telefon: 07304 802-0 Fax: 07304 802-111 stadt1@blaustein.de
Maßstab: 1:500	Plandatum: 04.08.2020
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt!	



Stadt Blaustein

**Bebauungsplan
„Bahnhofsbereich Ehrenstein,
3. Änderung,
Marktplatz Blaustein“
im Ortsteil Ehrenstein**

nach § 13a BauGB

Textteil

vom 04.08.2020

**Entwurf zur öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Inhalt

I	Rechtsgrundlagen	4
II	Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB	5
II.1.	Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO	5
II.2.	Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21 BauNVO	5
II.2.1	Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)	5
II.2.2	Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)	6
II.2.3	Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO)	6
II.3.	Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO	6
II.4.	Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO	6
II.5.	Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 14 BauNVO	6
II.6.	Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 4 i. V. m. § 12 BauNVO	6
II.7.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB	6
II.8.	Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB	8
II.8.1	Dachdeckungen	8
II.8.2	Dachbegrünung/ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie	8
II.8.3	Artenschutz	8
II.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21	9
II.10.	Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB	9
II.10.1	Immissionsschutzmaßnahmen	9
II.11.	Grünordnerische Festsetzungen - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB	10
II.11.1	Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Baumcarré Marktplatz	10
II.11.2	Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Baumreihe entlang der Ehrensteiner Straße	11
II.11.3	Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Baumreihe in der Passage	11
II.11.4	Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Quartiersinnenhof, Dachgarten Wohn- und Geschäftshaus	11
II.12.	Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB	12
II.12.1	Pflanzbindung 1 (pfb 1) - Baumstandorte entlang der Ehrensteiner Straße	12
III	Örtliche Bauvorschriften	13
III.1.	Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO	13
III.1.1	Dachgestaltung/ Dachform	13
III.1.2	Fasadengestaltung	13
III.2.	Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO	13
III.3.	Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	13
III.4.	Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO	13
III.5.	Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO	13
III.6.	Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO	14

IV	Hinweise	15
IV.1.	Verfahren	15
IV.2.	Ordnungswidrigkeiten	15
IV.3.	Grundwasser- und Bodenschutz	15
IV.4.	Bodenfunde	15
IV.5.	Altlasten	16
IV.6.	Hochwasserschutz	16
IV.7.	Umweltbelange	17
IV.8.	Gutachten	18

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

Geltungsbereich

Der genaue räumliche Geltungsbereich ergibt sich aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan.

Sämtliche innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes bisher bestehenden planungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie frühere baupolizeiliche Vorschriften treten außer Kraft.

II Planungsrechtliche Festsetzungen § 9 Abs. 1 BauGB

II.1. Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

MK 1-2 – Kerngebiet nach § 7 BauNVO

Sonstige Wohnungen gemäß § 7 Abs.2 Nr.7 BauNVO sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig, in Anwendung von § 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO im Erdgeschoss jedoch unzulässig.

Nicht zulässig sind in Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO Vergnügungsstätten nach § 7 Abs. 2 Nr. 2 sowie die Nutzungen nach § 7 Abs. 2 Nr. 5 (Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen).

Ausnahmen im Sinne des § 7 Abs. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

II.2. Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V. m. § 16-21 BauNVO

Entsprechend Planeinschrieb – Nutzungsschablone sind festgesetzt:

- Maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HbA) in m,
- Grundflächenzahl,
- Zahl der Vollgeschosse

II.2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) ist entsprechend den Einschrieben im Plan einzuhalten.

- Die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen (max. HbA) ist bezogen auf die Höhe der Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH).
- Die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) gibt die Höhe der Oberkante des Rohfußbodens an. Die EFH wird in m ü.NN (Normalnull) festgesetzt.
- Es ist sicherzustellen, dass der Hochwasserschutz gewährleistet ist:
 - die EFH ist entsprechend HQ extrem umzusetzen, oder
 - die EFH ist entsprechend HQ100 (=491,60 mNN) umzusetzen, der Hochwasserschutz für den Fall HQ extrem ist zusätzlich mit mobilen, nachweislich dichten Hochwasserelementen zu erfüllen.
 - Die Empfehlungen des Konzeptes HQextrem von Herzog+Partner (s. Anlage zum Bebauungsplan) sind zu beachten.
- Der obere Bezugspunkt für die Festlegung der HbA ist bei Flachdächern die oberste Dachbegrenzung.
- Die zulässige Gebäudehöhe (max. HbA) darf mit betriebsbedingten Aufbauten – wie Schornsteinen, Aufzugsschächten und Antennen – sowie mit Solaranlagen (Sonnenkollektoren, Photovoltaikanlagen, Solarthermie) um 1,00 m überschritten werden. Die Anlagen müssen mind. 1,00 m von der Attika eingerückt werden.

II.2.2 Grundflächenzahl (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

II.2.3 Zahl der Vollgeschosse (§ 20 Abs. 1 BauNVO i.V.m. § 2 Abs. 6 LBO)

Die Zahl der Vollgeschosse ist gemäß Planeinschrieb-Nutzungsschablone als Mindest- und Höchstmaß bzw. zwingend festgesetzt.

II.3. Bauweise § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO

Entsprechend den Einschrieben im Plan.

II.4. Überbaubare Grundstücksfläche § 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden entsprechend den Eintragungen in der Planzeichnung als Baugrenzen festgesetzt.

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone und andere oberirdische Gebäudeteile ist nicht zulässig.

Eine Überschreitung der Baugrenzen im MK 1 durch Vordächer ist zulässig, wenn diese eine Tiefe von 1,0 m nicht überschreiten.

II.5. Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. § 14 BauNVO

In dem in der Planzeichnung gekennzeichneten Bereich östlich des MK 2 ist ein Vordach am Wohn- und Geschäftshaus Marktplatz 8 (angrenzend an den Geltungsbereich) zulässig.

II.6. Stellplätze und Garagen § 9 Abs. 4 i. V. m. § 12 BauNVO

Innerhalb der in der Planzeichnung umgrenzten Fläche mit der Bezeichnung TGa ist eine Tiefgarage zulässig.

Im MK sind oberirdische Stellplätze und Garagen in Anwendung des § 12 Abs. 6 BauNVO unzulässig.

Eine Ein- und Ausfahrt für die Tiefgarage ist ausschließlich an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stelle zulässig.

II.7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB

Zweckbestimmung „Marktplatz“, „Fußgängerbereich“

Für die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ist der zeichnerische Teil des Bebauungsplans maßgebend. Sie sind entsprechend ihrer Zweckbestimmung anzulegen. Der Ausbau, die Gestaltung werden einer gesonderten Fachplanung vorbehalten. Es sind wasserdurchlässige Beläge (z.B. Platten- oder Pflasterbelag) zu verwenden.

II.8. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs.1 Nr. 20 BauGB

II.8.1 Dachdeckungen

Dacheindeckungen, sowie Kehlbleche, Randanschlüsse, Dachrinnen, Fallrohre und ähnliche der Verwitterung ausgesetzten Teile der Gebäudehülle aus Materialien, bei denen durch Auswaschungen Schadstoffe in den Untergrund gelangen können, sind nicht zulässig.

II.8.2 Dachbegrünung/ Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie

Dächer, ausgenommen das Dach über dem Erdgeschoss im MK 2 (Quartiersinnenhof, Dachgarten), sind mit Ausnahmen von Terrassen, Glasdächern, Oberlichtern und technischen Aufbauten auf einer kulturfähigen Substratschicht von mindestens 0,12 m durch Ansaat von artenreichen Sedum-Kräutermischungen extensiv zu begrünen.

Das Dach über dem Erdgeschoss im MK 2, Quartiersinnenhof, Dachgarten, ist mit Ausnahme von Terrassen entsprechend pfg 4 intensiv zu begrünen. Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie sind nicht zulässig.

Siehe auch II.11.: Pflanzgebot 4 (pfg 4)

II.8.3 Artenschutz

Vermeidungsmaßnahmen

Vögel allg.:

Glas-Elemente wie Eckverglasungen, verglaste Dachterrassen, gläserne Verbindungsgänge und -tunnel, (Lärm-)Schutz- und Balkonwände aus Glas und Ähnliches sind entweder grundsätzlich zu vermeiden, oder es müssen nichttransparente Markierungen, Muster (direkt ins Glas geätzt oder per Siebdruck), Netze oder Gitter in ausreichend engem Abstand angebracht werden (vgl. Broschüre Vogelschlag an Glasflächen vermeiden des BAYLFU:

https://www.lfu.bayern.de/buerger/doc/uw_106_vogelschlag_an_glasflaechen_vermeiden.pdf). Auch halbtransparente Materialien wie Milchglas, Glasbausteine oder farbiges Glas sind oftmals geeignete, vogelsichere Alternativen. Vogel-Silhouetten (z. B. Aufkleber) sind nicht geeignet, und auch so genanntes „Vogelschutzglas“ ist nicht automatisch wirksam!

Gebäudebrüter:

Der Abbruch der Gebäude darf nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln erfolgen. Gebäudeabbruch zwischen Ende Februar und Ende August ist durch eine qualifizierte ökologische Baubegleitung vorab zu kontrollieren und freizugeben.

CEF-Maßnahme (zur Wahrung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität)

Für die entfallenden Nistgelegenheiten an den Gebäuden sind im Umfeld zwei Nistkästen für Höhlenbrüter und ein Nistkasten für Halbhöhlenbrüter an geeigneten Stellen anzubringen. Idealerweise sind an den neuen Gebäuden solche Nistgelegenheiten

ten bereits vorzusehen; sobald diese dann besiedelbar sind, können die Nistkästen abgehängt werden.

(vgl. naturschutzfachliches Gutachten, Bio-Büro Schreiber, Juli 2020/ Anlage zum Bebauungsplan)

II.9. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte § 9 Abs. 1 Nr.21

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzten Flächen sind gemäß Planeintrag mit folgenden Rechten zu belasten:

gr,fr Gehrecht (Fuß- und Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit. Fahrrecht zu Gunsten der Feuerwehr und der Rettungsdienste, entsprechende Befahrbarkeit muss gewährleistet sein.

lr Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger

II.10. Besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

II.10.1 Immissionsschutzmaßnahmen

Für den Bebauungsplan „Bahnhofsgebiet Ehrenstein,3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Auf die schalltechnische Untersuchung der igi CONSULT GmbH, Westheim, vom 14.07.2020 sowie die Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.07.2020, Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmission durch Glockenläuten vom 23.07.2020 wird verwiesen (Anlagen zum Bebauungsplan).

Infolge der Lärmimmissionen durch die südwestlich am Plangebiet vorbeiführenden Verkehrswege, die Ehrensteiner Straße und die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen, ist für jeden Wohn- oder Schlafräum, der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig ist, für Lüftungszwecke mindestens ein Fenster an einer anderen als den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fassadenseiten (vgl. Blatt 12 des Schallgutachtens) vorzusehen.

Infolge der Geräuscheinwirkungen durch das Glockenläuten der benachbarten Kirche St. Martin ist für jeden Raum, der nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 zur Nachtzeit schutzbedürftig ist, für Lüftungszwecke mindestens ein Fenster an einer anderen als den in der Planzeichnung kenntlich gemachten Fassadenseiten (vgl. Lageplan in der vorliegenden Stellungnahme) vorzusehen.

Sind entsprechende Grundrissorientierungen der schutzbedürftigen Räume nicht in jedem Fall möglich, müssen Lüftungsfenster durch Schallschutzvorbauten, wie verglaste Balkone, geschützt werden. Falls eine entsprechende schallschutzverträgliche Grundrissgestaltung und Fensteranordnung nicht in jedem Fall umsetzbar ist, müssen technische Hilfsmittel (z. B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende und schalltechnisch verträgliche Belüftung der schutzbedürftigen Räume sicherstellen.

Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau“ vom Januar 2018 genügen. In Bezug auf die Gebäude-Südwestseite des Baufeldes MK 2 ist der Lärmpegelbereich V und die seitlich davon abgewandten Nordwest- und Südostseiten der Lärmpegelbereich IV maßgebend. Im MK 1 liegt an den Ost- und Nordseiten des südlichen Baufelds und an den Ost- und Südseiten des nördlichen Baufelds der Lärmpegelbereich IV an und sind infolge dessen bei nachts schutzbedürftigen Räumen mindestens Fenster der Schallschutzfensterklasse 3 vorzusehen.

Der Nachweis der Einhaltung der schalltechnischen Anforderungen nach DIN 4109-1 – Schallschutz im Hochbau – ist im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen.

II.11. Grünordnerische Festsetzungen - Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25a BauGB

Die als Pflanzgebote festgesetzten Maßnahmen sind fachgerecht herzustellen und dauerhaft zu unterhalten, zu pflegen und bei Ausfall zu ersetzen. Zur Verwendung kommende Pflanzen und Materialien müssen den entsprechenden Qualitätsnormen entsprechen und fachgerecht eingebaut werden. Von den festgesetzten Standorten kann in begründeten Fällen (im Rahmen der Konkretisierung der Fachplanung) geringfügig abgewichen werden. Die Anzahl der festgesetzten Bäume ist einzuhalten.

II.11.1 Pflanzgebot 1 (pfg 1) - Baumcarré Marktplatz

An den im Plan gekennzeichneten Stellen auf dem Marktplatz ist ein Baumcarré aus klimaangepassten, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Pflanzempfehlung:

Acer platanoides `Fairview` (Spitzahorn)

Alnus x spaethii (Purpurerle)

Fraxinus pennsylvanica `Summit`, `Zundert` (Grün-Esche)

Gleditsia triacanthos `Skyline` (Gleditschie)

Liquidambar styraciflua & Sorten (Amberbaum)

Ostrya carpinifolia & Sorten (Hopfenbuche)

Quercus robur & Sorten (Stieleiche)

Sophora japonica `Regent` (Schnurbaum)

Tilia tomentosa `Brabant` und `Szelestre` (Silberlinde)

Zelkova serrata `Green Vase` (Japanische Zelkove)

II.11.2 Pflanzgebot 2 (pfg 2) - Baumreihe entlang der Ehrensteiner Straße

An den im Plan gekennzeichneten Stellen entlang der Ehrensteiner Straße sind Baumpflanzungen von klimaangepassten, mindestens mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 20/25 cm) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein Wurzelvolumen von mindestens 12 m³ herzustellen. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Pflanzempfehlung:

Acer platanoides & Sorten (Spitzahorn)

Acer pseudoplatanus & Sorten (Bergahorn)

II.11.3 Pflanzgebot 3 (pfg 3) - Baumreihe in der Passage

An den im Plan gekennzeichneten Stellen östlich des MK 2 im Übergang zum Bestandsgebäude Marktplatz 8 sind Baumpflanzungen von klimaangepassten klein- bis mittelkronigen Laubbäumen (Hochstamm, Mindeststammumfang 16/18) vorzunehmen und dauerhaft zu unterhalten. Pro Baum ist ein angemessenes Wurzelvolumen herzustellen. Die Verwendung einer einheitlichen Baumart ist vorgeschrieben.

Pflanzempfehlung:

Amelanchier arborea `Robin Hill` (Felsenbirne)

Acer campestre `Elsrijk` (Feldahorn)

Fraxinus ornus & Sorten (Blumensche)

Sorbus aria & Sorten (Echte Mehlbeere)

Sorbus intermedia & Sorten (Schwedische Mehlbeere)

II.11.4 Pflanzgebot 4 (pfg 4) - Quartiersinnenhof, Dachgarten Wohn- und Geschäftshaus

Innerhalb der als pfg 4 gekennzeichneten Fläche ist ein grüner Quartiersinnenhof als Dachgarten anzulegen. Mit Ausnahme von Terrassen/ Wegen ist eine intensive Dachbegrünung mit einer Aufbauhöhe von mindestens 50 cm aufzubringen. Der Dachgarten ist mit standortangepassten Gehölzen und Stauden zu begrünen.

Pflanzempfehlung Gehölze:

Amelanchier arborea & Sorten (Felsenbirne)

Acer campestre & Sorten (Feldahorn)

Cladrastis kentukea (Gelbholz)

Sorbus aucuparia & Sorten (Eberesche)

Sorbus intermedia & Sorten (Schwedische Mehlbeere)

II.12. Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs.1 Nr. 25b BauGB

II.12.1 Pflanzbindung 1 (pfb 1) - Baumstandorte entlang der Ehrensteiner Straße

Die vorhandenen Gehölze entlang der Ehrensteiner Straße sind dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang soll ein Ersatz gem. Pflanzliste zu Pflanzgebot 2 (pfg) erfolgen.

III Örtliche Bauvorschriften

III.1. Gestaltung der baulichen Anlagen § 74 Abs. 1 Nr. 1 LBO

III.1.1 Dachgestaltung/ Dachform

Zulässig sind ausschließlich Flachdächer mit einer Dachneigung von 0° bis 5°.

III.1.2 Fassadengestaltung

Grelle, glänzende oder stark reflektierende Materialien und Farben sind mit Ausnahme von Solarkollektoren und Photovoltaikanlagen unzulässig. Bei Verwendung großflächiger Glasflächen ist das Risiko Vogelschlag zu reduzieren (siehe auch II.8.3 Artenschutz).

III.2. Werbeanlagen § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO

Unselbstständige Werbeanlagen sind nur bis zu einer Gesamtfläche von 1,5 m² pro Gewerbeeinheit und nur an der Stätte der Leistung zulässig. Sie dürfen nur in der Erdgeschosszone als auf die Wand gesetzte Einzelbuchstaben angebracht werden.

Werbeanlagen haben sich in der Farbgestaltung, der Materialwahl, der Anordnung und der Proportionen der Architektur unterzuordnen.

Es ist pro Gebäude ein Gesamtwerbekonzept zu erstellen und mit der Stadt im Genehmigungsverfahren abzustimmen.

Selbstständige Werbeanlagen sowie Werbeanlagen in Form von Fremdwerbung, Lauflicht- und Wechselanlagen, Laserwerbung, großflächigen Werbetafeln und Anlagen, die dem Anschlag von Plakaten und anderen werbewirksamen Einrichtungen dienen, sind im Plangebiet nicht zulässig.

III.3. Gestaltung der unbebauten Flächen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Die Gestaltung der unbebauten Flächen der bebaubaren Grundstücke ist an die Gestaltungsprinzipien der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzupassen.

III.4. Einfriedungen § 74 Abs. 1 Nr. 3 LBO

Einfriedungen sind unzulässig.

III.5. Außenantennen § 74 Abs. 1 Nr. 4 LBO

Außenantennen, Satellitenanlagen sind nur zulässig, soweit ein öffentlicher Anschluss nicht gegeben ist. Pro Gebäude ist nur eine Anlage zulässig.

III.6. Niederspannungsfreileitungen - § 74 Abs. 1 Satz 5 LBO

Niederspannungsfreileitungen sowie Kommunikationsfreileitungen sind nicht zulässig. Sie sind erdverkabelt auszuführen.

IV Hinweise

IV.1. Verfahren

Die örtlichen Bauvorschriften für das Gebiet „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, „MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein werden zusammen mit dem Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein beschlossen. Das Verfahren für ihren Erlass richtet sich nach den für den Bebauungsplan geltenden Vorschriften - § 74 Abs. 7 LBO.

IV.2. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 75 Abs. 3 Nr. 2 LBO handelt, wer den örtlichen Bauvorschriften zuwiderhandelt.

IV.3. Grundwasser- und Bodenschutz

Sofern während der Bauzeit eine vorübergehende Grundwasserabsenkung erforderlich ist oder durch Baumaßnahmen Grundwasser erschlossen wird, ist zusätzlich zum Baugenehmigungsverfahren ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen. Dauernde Grundwasserabsenkungen oder -ableitungen sind unzulässig.

Auf die Pflicht zur Beachtung der Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG), insbesondere der §§ 4 und 7, wird hingewiesen.

Bei der Planung und Ausführung von Baumaßnahmen und anderen Veränderungen der Erdoberfläche ist auf einen sparsamen und schonenden Umgang mit dem Boden zu achten und jegliche Bodenbelastung auf das unvermeidbare Maß zu beschränken.

Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen.

IV.4. Bodenfunde

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG Denkmalbehörde(n) oder 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 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. Für weitere Informationen und Terminabsprachen wenden Sie sich bitte an das Landesamt für Denkmalpflege.

IV.5. Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Altstandorte, bei denen durch die historische Erkundung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen:

- AS Ehrensteiner Straße 4-6, Maschinenbau, Blaustein-Ehrenstein (001161-000)
- AS Am Marktplatz 7, Chemische Reinigung, Blaustein-Ehrenstein (01186-000)

Für diese Altlasten wird eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

IV.6. Hochwasserschutz

Der Bebauungsplan liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Da der Bebauungsplan in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, hat die Gemeinde zu prüfen, dass keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger entstehen, ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Errichtung des Bauwerks hochwasserangepasst erfolgt.

Das Ingenieurbüro Herzog+Partner hat zur Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG einen Kurzbericht erstellt (siehe Anlage) und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

- Das geplante Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- Der geringe Verlust an Retentionsvolumen wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen
- Das Vorhaben beeinträchtigt nicht den bestehenden Hochwasserschutz
- Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt. Im Bebauungsplan werden die Höhenlagen der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhen) in den betroffenen Bereichen auf mindestens Wasserspiegellage HQ extrem als Rohfußboden bzw. Wasserspiegellage HQ100 (=491,60 mNN) in Kombination mit mobilen, nachweislich dichten Hochwasserelementen entsprechend den Empfehlungen des Konzeptes HQextrem von Herzog+Partner (s. Anlage zum Bebauungsplan) festgelegt.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwassergepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Auf das Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3) (2019), das Konzept HQ extrem (Stand 17.07.2020) und das Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2 (Stand 20.07.2020) von Herzog+Partner wird verwiesen.

IV.7. Umweltbelange

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Somit wird von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden ermittelt, bewertet und in die Abwägung eingestellt. Sie sind anhand von Festsetzungen und Maßnahmen in den Bebauungsplan integriert:

Ein naturschutzfachliches Gutachten des Bio-Büro Schreiber hat die Fragen nach evtl. artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen geklärt. Maßnahmen zur Vermeidung und zur Funktionssicherung (CEF-Maßnahmen) sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen.

Durch den geplanten neuen „Marktplatz“ in Blaustein sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise und tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Vögel sind zur Vermeidung von Kollisionen an Glasscheiben Maßnahmen sowie Ersatzquartiere für Gebäudebrüter erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.

In Verbindung mit diesen Maßnahmen ist die Planung aus der Sicht des strengen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG genehmigungsfähig.

Sollten im Zuge dieser Maßnahmen auch Arbeiten südlich der Ehrensteiner Straße, in der Nähe des Bahndamms, erforderlich sein, ist auf die dortigen Reptilien-Vorkommen zu achten (z. B. durch Aufstellen eines Schutzzauns).

Sollten die Abbrucharbeiten in der Nähe der möglichen Brutzeiten erfolgen, ist eine ökologische Baubegleitung durch eine/n erfahrene/n Vogelkundler/in notwendig. Dieser sollte zuvor die Auswahl und Platzierung der Nistkästen durchführen. Sie kann auch bei den Planungen beraten, wo geeignete Strukturen an den neuen Gebäuden anzulegen sind. Die Besiedlung der Nistkästen bzw. der neuen Strukturen an den neuen Gebäuden ist zu dokumentieren. Die Nistkästen sind einmal jährlich zu reinigen und bei Bedarf zu ersetzen.

Auf das naturschutzfachliche Gutachten des Bio-Büro Schreiber vom Juli 2020 wird verwiesen (Anlage zum Bebauungsplan).

IV.8. Gutachten

Es wird auf folgende Gutachten hingewiesen:

- Schalltechnische Untersuchung (igi-consult GmbH, Wemding, 14.07.2020)
- Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.07.2020, Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmission durch Glockenläuten (igi-consult GmbH, Wemding, 23.07.2020)
- Naturschutzfachliches Gutachten (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm, Juli 2020)
- Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3) (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, 16.04.2019)
- Konzept HQ extrem (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, Stand 17.07.2020)
- Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2 (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, Stand 20.07.2020)

Ausfertigungsvermerk

Der Verfahrensablauf des Bebauungsplans „Bahnhofsereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein entspricht den gesetzlichen Bestimmungen.

Die Planzeichnung und der Textteil mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften sind als Original Bestandteil des Satzungsbeschlusses des Gemeinderates.

Die vom Gemeinderat anerkannte **Planzeichnung** trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Der vom Gemeinderat anerkannte **Textteil** mit den planungsrechtlichen Festsetzungen und der Satzung über die örtlichen Bauvorschriften trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Die vom Gemeinderat anerkannte **Begründung** zu diesem Bebauungsplan trägt das Datum vom:

dd.mm.yyyy

Anlagen zum Bebauungsplan sind:

- **Schalltechnische Untersuchung** (igi-consult GmbH, Wemding) vom: **14.07.2020**
- **Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.07.2020, Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmission durch Glockenläuten** (igi-consult GmbH, Wemding) vom: **14.07.2020**
- **Naturschutzfachliches Gutachten** (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm) vom: **Juli 2020**
- **Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3)** (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau) vom: **16.04.2019**
- **Konzept HQ extrem** (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau) vom: **17.07.2020**
- **Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2** (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau) vom: **20.07.2020**

Blaustein, den **dd.mm.yyyy**

Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein

Der Satzungsbeschluss zu dem Bebauungsplan wurde am **dd.mm.yyyy** gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Blaustein, den **dd.mm.yyyy**

Textteil vom 04.08.2020

Thomas Kayser, Bürgermeister der Stadt Blaustein



Stadt Blaustein

**Bebauungsplan
„Bahnhofsbereich Ehrenstein,
3. Änderung,
MARKTPLATZ BLAUSTEIN“
im Ortsteil Ehrenstein**

nach § 13a BauGB

Begründung

vom 04.08.2020

**Entwurf zur Öffentlichen Auslegung
gemäß § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Inhalt

I	Rechtsgrundlagen	3
II	Verfahren	4
III	Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans	6
III.1.	Anlass und Erforderlichkeit	6
III.2.	Ziele und Zweck der Planung	7
IV	Ausgangssituation	8
IV.1.	Räumliche Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs	8
IV.2.	Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet und der Umgebung	9
IV.3.	Erschließung	10
IV.4.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	11
IV.4.1	Regionalplanung	11
IV.4.2	Flächennutzungsplanung	11
IV.4.3	Bebauungsplanung	11
V	Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten	13
V.1.	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	13
V.1.1	Altlasten	13
V.1.2	Hochwassergefährdung	13
V.2.	Vorliegende Gutachten	14
VI	Planinhalte	15
VI.1.	Städtebauliches Konzept	15
VI.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	16
VII	Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen	16
VII.1.	Art der baulichen Nutzung	16
VII.2.	Maß der baulichen Nutzung	17
VII.3.	Bauweise	18
VII.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	18
VII.5.	Nebenanlagen	18
VII.6.	Stellplätze und Garagen	19
VII.7.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	19
VII.8.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	19
VII.9.	Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte	19
VII.10.	Grünordnerische Festsetzungen	20
VII.11.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	20
VII.12.	Örtliche Bauvorschriften	22
VII.13.	Städtebauliche Kenndaten	23
VIII	Auswirkungen des Bebauungsplans	24
VIII.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	24
VIII.2.	Weitere Auswirkungen	25
VIII.2.1	Grundstücksentwässerung	25
IX	Maßnahmen zur Verwirklichung	25
IX.1.	Bodenordnende Maßnahmen	25

I Rechtsgrundlagen

- **Baugesetzbuch (BauGB)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 27.3.2020 (BGBl. I S. 587)
- **Baunutzungsverordnung (BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
- **Planzeichenverordnung (PlanzV)**
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S.1057)
- **Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)**
in der Fassung vom 05.03.2010 (GBl. S. 357,358 berichtigt S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Juli 2019 (GBl. S. 313)

II Verfahren

Der Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein wird gemäß § 2 Abs. 1 i. V. m. §13 a BauGB für den in der Planzeichnung vom 14.07.2020 dargestellten Geltungsbereich geändert. Maßgebend für die Änderung ist das Planungskonzept für die städtebauliche Entwicklung der Rathausumgebung in der Stadtmitte Blausteins mit Wohn- und Geschäftsgebäuden des Büros Hähmig Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB.

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

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	am	11.02.2020
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses und der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB	am	14.02.2020
Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	von bis	24.02.2020 24.03.2020
Nochmalige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wegen Corona/ Schließung Rathaus	von bis	14.04.2020 15.05.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	am	04.08.2020
Bekanntmachung der Öffentlichen Auslegung	am	
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von bis	
Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	am	
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	am	

III Anlass, Erforderlichkeit und Ziele des Bebauungsplans

III.1. Anlass und Erforderlichkeit

Das Erfordernis zur Änderung des Bebauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ 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 Höhenniveaus, 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 (Flst. 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 schrittweise auf dem Gelände realisiert werden und bildet die Grundlage für den Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein.

Dieser ist ein erster Schritt zur Umsetzung des Gesamtkonzepts für die Stadtmitte.

Der für die Fläche rechtskräftige Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007 bietet keine planungsrechtliche Möglichkeit den Bebauungsvorschlag des städtebaulichen Konzepts umzusetzen.

III.2. Ziele und Zweck 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 geplanten zukünftigen Park entlang der Blau ein breit gefächertes Freizeitangebot in nächster Nähe.

Durch die bestehenden und neu zu errichtenden Wohn- und Geschäftsgebäude, 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.

IV Ausgangssituation

IV.1. Räumliche Lage, Größe und Abgrenzung des Geltungsbereichs

Das ca. 0,93 ha große Plangebiet ist Teil des Stadtzentrums von Blaustein. Die genaue räumliche Abgrenzung des Geltungsbereichs ist gemäß § 9 Abs. 7 BauGB im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans dargestellt.



Abbildung 1: Luftbild (Google)
(<https://www.vianovis.net/nachbarschaftsverband-ulm/> abgerufen am 15.04.2020)

Das Plangebiet wird im Südwesten durch den Verlauf der Ehrensteiner Straße 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 Geschäftsbäude 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).

Begründung vom 04.08.2020

IV.2. Bestand und derzeitige Nutzungsstruktur im Planungsgebiet und der Umgebung

Das Plangebiet ist Bestandteil der Stadtmitte von Blaustein mit zentralen und wichtigen Versorgungs-, Dienstleistungs- sowie Verwaltungseinrichtungen. Hier befinden sich das Rathaus der Stadt, ein Postverteilungszentrum mit einer Filiale der Deutschen Post sowie ein Tafelladen, die Kirche St. Martin einschließlich den zugehörigen Einrichtungen der Kirchengemeinde, eine Seniorenwohnanlage sowie Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen (Banken, Lebensmittelgeschäfte und sonstige Ladengeschäfte) mit teilweise darüber liegenden Wohnungen.

Der Marktplatz, auf dem freitags der Wochenmarkt stattfindet, bildet den zentralen Bereich des Plangebiets. Freiflächen und umfangreiche Pkw-Parkplätze prägen das Areal.



Abbildung 2: Straßenkarte
(<https://www.vianovis.net/nachbarschaftsverband-uhl/>, abgerufen am 15.04.2020)

Die Blau als wesentliches Element des Freiraums in Blaustein fließt direkt an diesem zentralen Ort der Stadt entlang. Der Flusslauf, teilweise von hochwertigem Baumbestand begleitet, liegt wesentlich tiefer als der Platzraum, eine Zugänglichkeit zum Gewässer ist nicht gegeben. Ein Spielplatz befindet sich im Bereich des Umspanngebäudes entlang dem Fußweg an der Blau.

Die Freizeitangebote des Bad Blau und des Fitness- und Therapiezentrums (FTZ) nordwestlich des Plangebiets bieten zusammen mit dem zukünftigen Lixpark (ge-

planter Naherholungspark mit freien Sport- und Freizeitangeboten) ein breit gefächertes Freizeitangebot in nächster Nähe.

In unmittelbarer südwestlicher Nachbarschaft zum Plangebiet liegen an der Ehrensteiner Straße das Bahnhofsgebäude, das mittlerweile privatisiert wurde, aber als Haltepunkt der DB weiterhin genutzt wird sowie der Busbahnhof (ZOB).

Entlang der Ehrensteiner Straße befindet sich südöstlich an das Plangebiet angrenzend eine Laden- und Einzelhandelszone, das "Blausteincenter", mit großflächiger Parkierung.

IV.3. Erschließung

Das Plangebiet grenzt im Südwesten an die Ehrensteiner Straße an über welche es für den Individualverkehr erschlossen wird.

Eine Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr ist gegeben. In direkter Nachbarschaft befindet sich der neue Busbahnhof (ZOB) sowie ein Bahnhaltepunkt der Bahnstrecke Ulm – Sigmaringen.

Innerhalb des Gebietes bestehen ergänzende Fuß- und Radwegeverbindungen zum Fußweg entlang der Blau. Im Bereich des Kirchengebäudes St. Martin gelangt man über einen Fußgängersteg über die Blau nach Osten.

IV.4. Planungsrechtliche Ausgangssituation

IV.4.1 Regionalplanung

Der aktuelle Regionalplan für die Region Donau-Iller ist seit 1987 rechtskräftig. Er befindet sich derzeit in der Gesamtfortschreibung. Die Stadt Blaustein hat zentralörtliche Funktion als Unterzentrum.

Der Bereich der Bebauungsplanänderung liegt im Entwurf des zukünftigen Regionalplans im zentralörtlichen Versorgungskern der Stadt Blaustein.

IV.4.2 Flächennutzungsplanung

Das Plangebiet entwickelt sich aus dem rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan des Nachbarschaftsverbands Ulm vom Februar 2002/ neu bekannt gemacht im September 2010. Es ist weitgehend als Mischgebietsfläche im Flächennutzungsplan dargestellt.

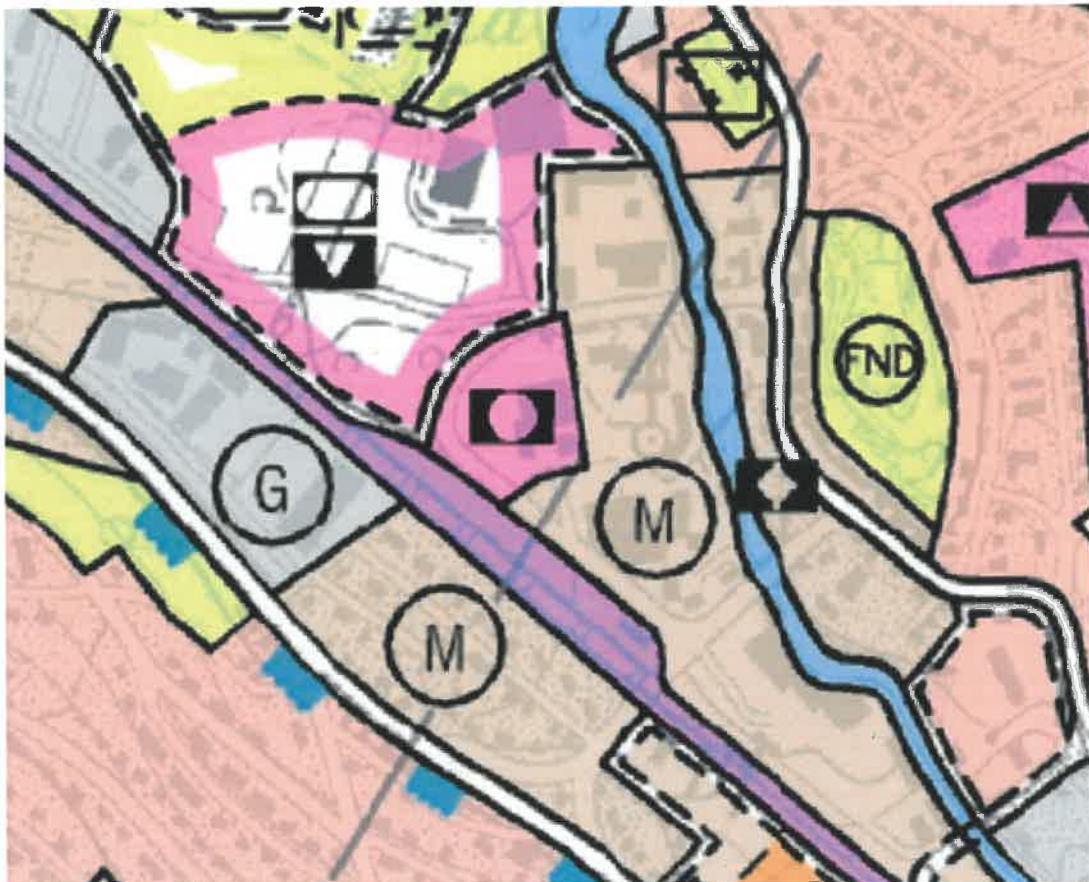


Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2010 (Stand 16.09.2010)
(<https://www.vianovis.net/nachbarschaftsverband-ulm/> abgerufen am 15.04.2020)

IV.4.3 Bebauungsplanung

Das Verfahrensgebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein" aus dem Jahr 2007. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzungen umfassen dabei innerhalb des Verfahrensgebietes im Wesentlichen

Begründung vom 04.08.2020

Gemeinbedarfs- und Kerngebietsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einem Parkplatz und einem Fußgängerbereich.

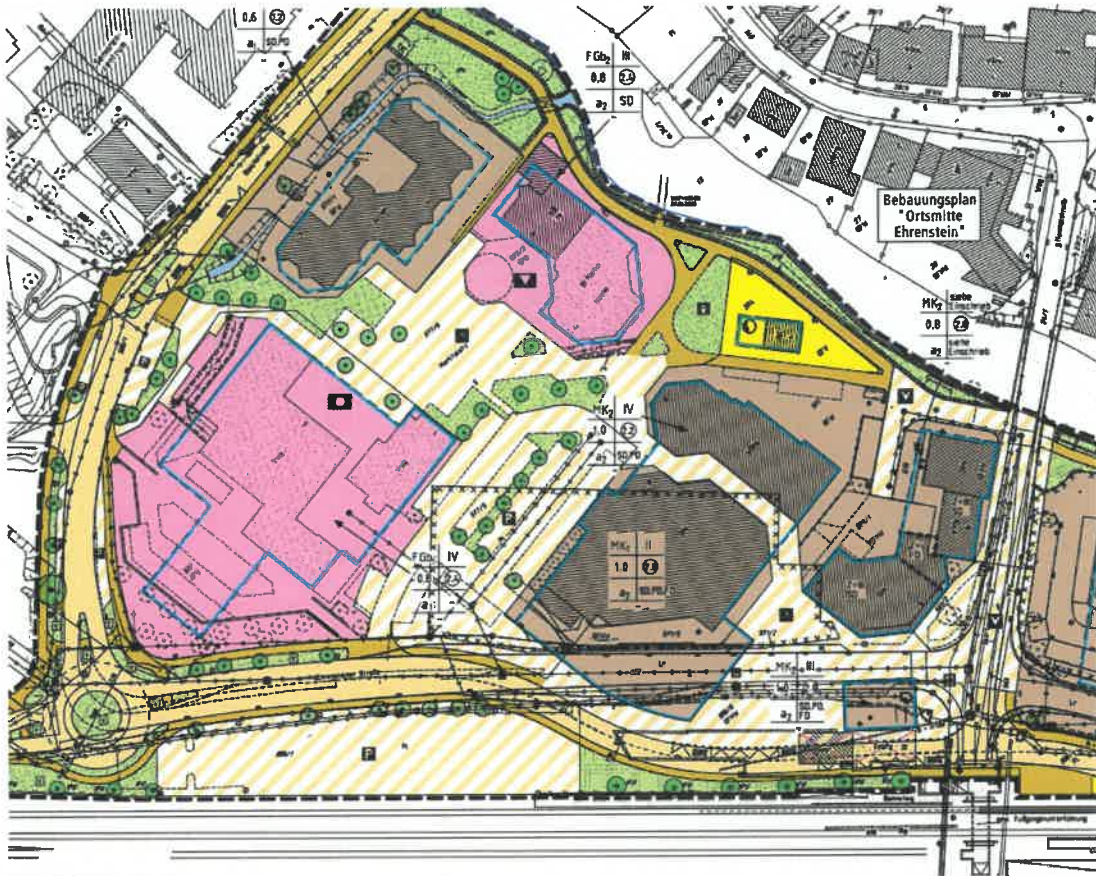


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein" 2007 (Stadt Blaustein)

Hinweis:

Im Zuge der Bebauungsplanaufstellung "Bahnhofsbereich Ehrenstein" im Jahr 2007 wurde die Ehrensteiner Straße neu geplant. Zu diesem Zeitpunkt war angedacht, die Ehrensteiner Straße soweit als möglich an das Bahngelände heranzurücken.

Das Flurstück 696/6 (Bahnhofsgebäude) wurde von der DB Service Immobilien GmbH an einen Dritten veräußert.

Da sich die langfristigen Ziele der Stadt Blaustein bezüglich der Verkehrsführung sowie insgesamt für das Grundstück mit der Flurstücknummer 696/6 geändert haben, ist die angedachte Verlegung der Ehrensteiner Straße nicht mehr aktuell.

Bereits 2018 haben Gespräche mit dem Eigentümer des Grundstücks mit der Flurstücknummer 696/6 stattgefunden, die eine Überplanung seines Grundstücks zu seinen Gunsten nach sich ziehen sollten. Nach mehreren Gesprächen und Abstimmungen konnte jedoch bisher keine Einigung erreicht werden. Der in Aussicht gestellte Bebauungsplan wurde bis dato nicht als Satzung beschlossen.

Städtebauliche Zielsetzung ist nach wie vor, den Bereich im aktuellen Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein“ zu berücksichtigen. Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, würden beide Änderun-

gen zusammen genommen dieses ganzheitliche, schlüssige Konzept für die neue Stadtmitte von Blaustein ermöglichen.

Zur Veranschaulichung wird im aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnhofsereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein auch der geplante B-Plan „Bahnhofsereich Ehrenstein, 4. Änderung“ eingeblendet. Diese beinhaltet den Verlauf der Ehrensteiner Straße und eine mögliche Bebauung der Flurstücke 696/6 und 696/1 (Parkregal), sowie den Busbahnhof.

Die Stadt Blaustein ist nur dann bereit ein Verfahren für den B-Plan „Bahnhofsereich Ehrenstein, 4. Änderung“ durchzuführen, wenn Einigkeit mit dem Grundstückseigentümer des Flurstücks 696/6 besteht.

V Nachrichtliche Übernahmen, Fachplanungen und Gutachten

V.1. Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen

V.1.1 Altlasten

Im Planungsgebiet befinden sich zwei Altstandorte, bei denen durch die historische Erkundung Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Altlast bestehen:

- AS Ehrensteiner Straße 4-6, Maschinenbau, Blaustein-Ehrenstein (001161-000)
- AS Am Marktplatz 7, Chemische Reinigung, Blaustein-Ehrenstein (01186-000)

Für diese Altlasten wird eine orientierende Untersuchung durchgeführt.

V.1.2 Hochwassergefährdung

Der Bebauungsplan liegt teilweise im festgesetzten Überschwemmungsgebiet.

Mit § 65 des Wassergesetzes Baden-Württemberg (WG) gelten kraft Gesetzes seit dem 22.12.2013 (Inkrafttreten der Vorschrift) u. a. die Gebiete als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist. Dies gilt sowohl für Flächen im Außen- als auch im Innenbereich.

Für diese festgesetzten Überschwemmungsgebiete gelten die Verbote des § 78ff. des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG).

Da der Bebauungsplan in den Anwendungsbereich des §78 Abs. 3 WHG fällt, hat die Gemeinde zu prüfen, dass keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger entstehen, ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Errichtung des Bauwerks hochwasserangepasst erfolgt.

Das Ingenieurbüro Herzog+Partner hat zur Prüfung der Voraussetzungen des § 78 Abs. 3 WHG einen Kurzbericht erstellt (siehe Anlage) und kommt zusammenfassend zu folgendem Ergebnis:

Begründung vom 04.08.2020

- Das geplante Vorhaben hat keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger
- Der geringe Verlust an Retentionsvolumen wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen der Stadt Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen
- Das Vorhaben beeinträchtigt nicht den bestehenden Hochwasserschutz
- Das Vorhaben wird hochwasserangepasst ausgeführt. Im Bebauungsplan werden die Höhenlagen der Gebäude (Erdgeschossfußbodenhöhen) in den betroffenen Bereichen auf mindestens Wasserspiegellage HQ extrem als Rohfußboden bzw. Wasserspiegellage HQ100 (=491,60 m NN) in Kombination mit mobilen, nachweislich dichten Hochwasserelementen entsprechend den Empfehlungen des Konzeptes HQextrem von Herzog+Partner (s. Anlage zum Bebauungsplan) festgelegt.

In diesem Zusammenhang wird insbesondere auf § 78b WHG „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“ (=u.a. extreme Hochwasserereignisse) und den dort genannten Vorgaben verwiesen.

Im Internet sind unter www.hochwasserbw.de Kompaktinformationen (unter dem Reiter „Unser Service – Publikationen“) zur Hochwasservorsorge, hochwasserangepasstem Bauen und weiteren Hochwasserthemen, sowie der Leitfaden „Hochwasser-Risiko-bewusst planen und bauen“ erhältlich.

Unabhängig vom Bestehen eines Bebauungsplans bedarf jede Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage im festgesetzten Überschwemmungsgebiet zusätzlich einer Ausnahmegenehmigung nach § 78 Abs. 5 WHG.

Auf das Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3) (2019), das Konzept HQ extrem (Stand 17.07.2020) und das Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2 (Stand 20.07.2020) von Herzog + Partner wird verwiesen.

V.2. Vorliegende Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung (igi-consult GmbH, Wemding, 14.07.2020)
- Ergänzung der Schalltechnischen Untersuchung vom 14.07.2020, Schalltechnische Stellungnahme zu den Lärmimmission durch Glockenläuten (igi-consult GmbH, Wemding, 23.07.2020)
- Naturschutzfachliches Gutachten (Bio-Büro Schreiber, Neu-Ulm, Juli 2020)
- Gutachten zur Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3) (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, 16.04.2019)
- Konzept HQ extrem (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, Stand 17.07.2020)
- Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens mit Anlagen 1+2 (Herzog+Partner, Wörth-Maximiliansau, Stand 20.07.2020)

VI Planinhalte

VI.1. Städtebauliches Konzept

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 Belebung der neuen Stadtmitte. Die vielfältigen Nutzungen und die Gestaltung mit vorgelagerten Arkaden generieren die gewünschte Urbanität.

Die östliche Raumkante des Marktplatzes wird durch Wohngebäude 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 Parkierung erfolgt über eine zentrale Tiefgarage. Öffentliche Stellplätze werden entlang der Ehrensteiner Straße angeboten. Ein Parkdeck am ZOB bzw. im rückwärtigen Bereich des Rathauses ist optional angedacht.

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

VI.2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein ist gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

VII Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen

VII.1. Art der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs und entsprechend der bisher im Gebiet bestehenden Festsetzungen sowie der vorzufindenden Nutzungen wird die Nutzungsart nunmehr für den gesamten Bereich als **Kerngebiet (MK) gemäß § 7 Baunutzungsverordnung (BauNVO)** festgesetzt.

Kerngebiete nach §7 BauNVO dienen vorwiegend der Unterbringung von Handelsbetrieben sowie der zentralen Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur. Die vorliegenden Festsetzungen bilden einen Zulässigkeitsrahmen, der im Wesentlichen den Regelungen des §7 (1) BauNVO entspricht.

Nutzungen, die nicht mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt für den Bereich des Marktplatzes in Blaustein vereinbar sind, werden im Kerngebiet ausgeschlossen. Darunter fallen die nach §7 (2) Nr. 5 allgemein zulässigen Tankstellen im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen, sowie die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen des §7 (3) BauNVO. Aufgrund seiner Größe, Lage und Wertigkeit erscheint das Plangebiet für diese Nutzungen ungeeignet.

Ausgeschlossen werden weiterhin die nach § 7(2) Nr.2 allgemein zulässigen Vergnügungsstätten. Von diesen Nutzungen können negative städtebauliche Auswirkungen, insbesondere Trading-Down-Effekte („Entwertungseffekte“) ausgehen.

Die Schwerpunktsetzung für den Marktplatz Blaustein wird auf Dienstleistungsbetriebe, Gastronomie, Verwaltung und öffentliche Einrichtungen gelegt, durch die der Bereich schon heute geprägt wird.

Die folgenden Arten von Vergnügungsstätten sind daher städtebaulich im Geltungsbereich des Bebauungsplans nicht erwünscht:

Nachtbars, Striptease-Lokale, Peep-Shows, Spielhallen, Spielkasinos, Spielbanken, Wettbüros, Sex-Kinos und Videokabinen, Bordelle, Dimenwohnheime, Eros-Center und jeweils ähnliche Anlagen.

Sonstige Wohnungen gem. §7 (2) Nr. 7 sind oberhalb des ersten Vollgeschosses allgemein zulässig, im Erdgeschoss jedoch unzulässig. Durch diese Festsetzung soll nach wie vor die für das Wohnen erforderliche Distanz zu den öffentlichen Räumen gewahrt bleiben. Außerdem soll eine neue Stadtmitte mit belebten öffentlichen Räumen entstehen, die als attraktiver Begegnungs- und Aufenthaltsort für eine aktive Stadtgemeinschaft wahrgenommen wird.

VII.2. Maß der baulichen Nutzung

Mit den Festsetzungen der maximal zulässigen Gebäudehöhe (HbA), der Grundflächenzahl sowie der maximal und zwingend zulässigen Zahl der Vollgeschosse wird zusammen mit der Festsetzung der Dachform (siehe Örtliche Bauvorschriften) die äußere Gebäudehülle im Plangebiet definiert.

Bei den Festsetzungen wird die Gebäudekubatur der bestehenden Gebäude berücksichtigt. Die Festsetzungen wurden getroffen um die städtebaulichen Ziele unter Wahrung des Hochwasserschutzes umzusetzen und die geplanten Nutzungen im Gebiet zu ermöglichen.

Zulässige Gebäudehöhen - §18 BauNVO

Mit der Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen als max. HbA, wird sichergestellt, dass sich die städtebauliche Dichte, die Gebäudekubaturen und der Hochwasserschutz im Planungsgebiet an die im Ort vorhandenen, identitätsstiftenden Bebauungsstrukturen anpassen und ein harmonisches Stadtbild entsteht.

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts unter Wahrung des Hochwasserschutzes werden die Höhen als maximale Gebäudehöhen in Bezug auf die Erdgeschossfußbodenhöhe (EFH) als Rohfußboden festgesetzt. Die jeweiligen Bezugspunkte für die Höhenfestsetzungen sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Voraussetzungen im Gebiet im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt.

Zulässige Grundfläche (GRZ) - § 19 BauNVO

Die Grundflächenzahl wird abhängig von der Gebietsart als Obergrenze festgesetzt und damit die Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs ermöglicht.

Zahl der Vollgeschosse - § 20 BauNVO

Der Bereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich im zentralen Versorgungsbereich der Stadt Blaustein und ist als Kerngebiet festgesetzt. Entspre-

chend dieser Innenstadtlage soll eine angemessen verdichtete Bebauung als Pendant und Ergänzung zum bestehenden Rathaus entstehen.

Um mit den neu entstehenden Gebäuden im Zusammenspiel mit dem Bestand ein möglichst lebendiges Stadtbild und angemessenes Raumgefühl zu erzeugen, sind die Zahlen der Vollgeschosse als zwingendes Maß in den zeichnerischen Teil des Bebauungsplans eingetragen. Diese variieren z.T. auch innerhalb des Baufensters um eine zu massiv wirkende Bebauung zu verhindern.

VII.3. Bauweise

Für die Baufelder MK 1 wird eine offene Bauweise festgesetzt um die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Einzelbaukörper umsetzen zu können.

Für das Baufeld MK 2 wird eine geschlossene Bauweise ohne Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen festgesetzt, um die im städtebaulichen Entwurf vorgeschlagenen Gebäudekubaturen zu verwirklichen.

VII.4. Überbaubare Grundstücksflächen

Zur Umsetzung des städtebaulichen Konzepts für den Marktplatz in Blaustein werden die überbaubaren Flächen durch Baugrenzen festgesetzt.

Im MK 1 soll durch die Festsetzung separater Baufenster eine verdichtete Wirkung der Neubauten entstehen, die jedoch Durchblicke zum Marktplatz bzw. zur Kirche ermöglichen.

Im MK 1 und MK 2 sind auf Grundlage des städtebaulichen Entwurfs die Neubauten mit Baugrenzen eng umfasst, sodass in diesem Bereich keine darüber hinaus gehenden Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind. Aufgrund der Größe des Plangebietes und ihrer für die Stadt Blaustein bedeutenden Lage wird somit dem Ziel der Binnenentwicklung aber auch den Interessen der Gestaltung und Entwicklung öffentlicher Freiräume Rechnung getragen.

Eine Überschreitung der Baugrenzen mit Balkonen und anderen oberirdischen Gebäudeteilen ist nicht zulässig, da im Bereich des neuen Blausteiner Marktplatzes entsprechend dem städtebaulichen Konzept klar gefasste Räume entstehen sollen.

Für das MK 1 ist eine Überschreitung der Baugrenzen mit Vordächern mit einer Tiefe von maximal 1.00 m zulässig, da in diesem Bereich keine Arkaden geplant sind.

VII.5. Nebenanlagen

Die Festsetzung eines Vordaches für das Gebäude Marktplatz 8 (Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans) wurde getroffen, um die Errichtung des untergeordneten Bauteils als Ersatz für die wegfallende Überdachung zu ermöglichen und planungsrechtlich zu sichern.

VII.6. Stellplätze und Garagen

Mit der Festsetzung zu Stellplätzen und Garagen wird sichergestellt, dass die Platzflächen und öffentlichen Aufenthaltsbereiche von Parkierung frei gehalten werden, damit attraktive und gestaltete Freiräume mit einer hohen Aufenthaltsqualität entstehen können.

Tiefgaragen Zu- und -Abfahrten sind nur in dem im Bebauungsplan festgesetzten Bereich für Ein- und Ausfahrten und nur integriert in die Gebäude zulässig. Damit werden Zu- und Abfahrtsrampen zu Tiefgaragen von verkehrstechnisch und städtebaulich-räumlich sensiblen Bereichen im öffentlichen Raum ferngehalten.

VII.7. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Die technische Ausführung wird durch den Bebauungsplan nicht festgelegt. Zur Begrenzung der Bodenversiegelung wird eine wasserdurchlässige Befestigung, z.B. mit Pflaster- oder Plattenbelag, vorgegeben.

VII.8. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Zur Verminderung und Kompensation der Eingriffe in die Natur und Landschaft sind die Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen.

Vermeidungs- und Funktionssicherungsmaßnahmen sind entsprechend dem naturschutzfachlichen Gutachten berücksichtigt (Anlage zum Bebauungsplan).

VII.9. Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte

Um für den allgemeinen Fuß- und Radverkehr die Durchlässigkeit über den Marktplatz zur Kirche St. Martin und zum Landschaftsraum der Blau und damit zum östlich angrenzenden Stadtgebiet zu ermöglichen, sollen die Wegeverbindungen, einen durchgängigen, öffentlichen Charakter haben. Dadurch soll eine Verbesserung der Geh- und Radwegeverbindungen erzielt werden.

Hierzu wird die mit einer Tiefgarage unterbauten private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit dem Gehrecht gr (Fuß- und Radverkehr) zu Gunsten der Allgemeinheit belastet.

Um die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste zu gewährleisten, wird das Fahrrecht fr festgesetzt.

Das Leitungsrecht zu Gunsten der Versorgungsträger ermöglicht die Verlagerung einer bestehenden Fernwärmeleitung sowie den Anschluss der geplanten Bebauung.

VII.10. Grünordnerische Festsetzungen

Zur Gestaltung der Freiräume werden Pflanzgebote für das Anpflanzen von Bäumen auf dem Marktplatz, entlang der Ehrensteiner Straße und in der Passage festgesetzt. Der neue zentrale Marktplatz wird mit einem Baumcarré räumlich gefasst. Zur Erzielung einer hohen Aufenthaltsqualität sind mindestens mittelkronige Bäume vorgesehen, die den Platz beleben und Schatten spenden. An der Ehrensteiner Straße sind Ahornbäume im Norden zur Erhaltung festgesetzt, nach Süden ist eine Fortführung der Baumreihe vorgesehen. Zur Aufwertung und Belebung der Passage im Übergang zum Bestandsgebäude Marktplatz 8 sind klein- bis mittelkronige Bäume zur Pflanzung vorgesehen.

Damit sich die Bäume langfristig gut entwickeln können sind mindestens 12 m³ große unterirdische Baumquartiere festgelegt, die mit einem wasserdurchlässigen Oberflächenbelag überbaut werden können. Bei der Wahl der Baumart sind gerade in innerstädtischen Bereichen die klimatischen Verhältnisse besonders zu berücksichtigen, weshalb die Pflanzempfehlungen auch nichtheimische, klimaangepasste Baumarten umfassen.

Der Quartiersinnenhof am Wohn- und Geschäftshaus ist als intensiv begrünter Dachgarten mit einer hohen Aufenthaltsqualität geplant. Vorgesehen sind Wege und Terrassen zum Verweilen und eine attraktive Begrünung mit standortangepassten Gehölzen und Stauden. Für eine dauerhaft gute Entwicklung der Bepflanzung ist eine Aufbauhöhe von mindestens 50 cm aufzubringen.

Die übrigen Flachdächer der neuen Gebäude werden mit Ausnahme von Oberlichtern etc. extensiv begrünt. Festgelegt ist eine Aufbauhöhe von mindestens 12 cm und die Verwendung einer artenreichen Sedum-Kräutermischung.

VII.11. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C200032 der Firma igi CONSULT GmbH vom 14.07.2020 sind die auf die Planfläche einwirkenden Verkehrslärmimmissionen durch die südwestlich vorbeiführende Ehrensteiner Straße und die Bahnlinie Ulm-Sigmaringen berechnet und beurteilt worden.

Als Ergebnis der Schallausbreitungsrechnungen sind an den am stärksten Verkehrslärm belasteten Südwestseiten der Bebauung auf der Fläche MK 2 Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von tagsüber 64 dB(A) und nachts 54 dB(A) prognostiziert. Sie betragen zur Tagzeit 2 dB(A) bis 3,5 dB(A) und zur Nachtzeit 5 dB(A). Aufgrund dieser Grenzwertüberschreitungen sind zwingend Schallschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Weil im Einvernehmen mit der Gemeinde bei der Auslegung des Schallschutzes darüber hinausgehend auf die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für Mischgebiete von tagsüber 60 dB(A) und nachts 50 dB(A) abgestellt wird, sind durchgehend auch an den seitlich zur Ehrensteiner Straße hin abgewandten Nordwest- und Südostseiten der Gebäude im MK 2 Schallschutzvorkehrungen zu treffen.

Im Baufeld MK 2 bleiben an den rückwärtigen Nord- und Ost-Fassadenseiten sowie den zu den Gebäudemitten orientierten Seiten die Orientierungswerte eingehalten und stellt sich Verkehrslärm bedingt die Geräuschsituation als weithin unkritisch dar. Das gleiche gilt überall im Baufeld MK 1.

Somit beschränken sich die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen auf die in erster Reihe zu den Verkehrswegen geplanten Wohn- und Geschäftshäuser.

Der Aufwand für einen vom Grundsatz her zu bevorzugenden aktiven Schallschutz in Form von Lärmschutzwänden etc. an den gleichermaßen schalltechnisch wirksamen Verkehrswegen, die Ehrensteiner Straße und die Bahnstrecke, steht nicht in einem angemessenen Verhältnis zur erzielbaren Schallschutzwirkung. Außerdem sprechen städtebauliche Gründe und beengte Platzverhältnisse dagegen.

An Stelle eines aktiven Schallschutzes sind bauliche und passive Schallschutzvorkehrungen an den Baukörpern angedacht. So sind Fenster zur Lüftung von Räumen, die nicht nur dem vorübergehenden Aufenthalt von Personen dienen (schutzbedürftige Wohn- und Schlafräume nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) nach Möglichkeit zu Lärm abgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Wenn nach Ausschöpfung der planerischen Möglichkeiten entsprechende Grundrissgestaltungen nicht für alle schutzbedürftigen Räume möglich sind, lassen sich den Lüftungsfenstern ggf. geräuschabschirmende Vorbauten, wie verglaste Balkone, vorsetzen. Nur in Ausnahmefällen sollen technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung von Wohn-, Schlaf- und Aufenthaltsräumen sicherstellen.

Die Außenwandkonstruktionen inkl. Fenster und Einbauten sind hinsichtlich der Luftschalldämmung entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109-1:2018-01 auszuführen. Ausgehend von sog. Lärmpegelbereichen resultieren Gesamtschalldämmmaße, die durch die Außenbauteile inkl. mögliche Einbauten, wie Lüftungseinrichtungen, Rollläden etc., unter Beachtung der Wohnraumnutzung, der Raumgröße, des Fensterflächenanteils und weiterer Einflussgrößen eingehalten werden müssen. An den unmittelbar der Ehrensteiner Straße zugewandten Südwestseiten der Gebäude im MK 2 liegt der Lärmpegelbereich V, an den seitlich davon abgewandten Nordwest- und Südostseiten der Lärmpegelbereich IV an. An die übrigen Gebäudeseiten sowie überall im MK 1 sind keine besonderen Anforderungen an die Luftschalldämmung gestellt.

Beim Läuten der Kirchenglocken der benachbarten Kirche St. Martin wird zwischen sog. sakralem oder liturgischem Läuten und nicht sakralen Anlässen unterschieden.

Sakrales Geläut tritt im Zusammenhang mit gottesdienstlichen Handlungen oder zu Betzeiten auf, im vorliegenden Fall einmal morgens, mittags und abends, hierbei ausschließlich im Tagzeitraum (6 Uhr bis 22 Uhr). Aufgrund der im Deutschen Grundgesetz verankerten Religionsfreiheit ist die Tradition des sakralen Läutens geschützt. Es unterliegt nicht immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen und muss in aller Regel von den Anwohnern hingenommen werden.

Beim nicht sakralen Läuten vor allem durch den Viertel- und Stundenschlag wird dagegen oftmals die für Gewerbelärm konzipierte Technische Anleitung zum Schutz

gegen Lärm (TA Lärm vom 26.08.1998) angewandt. Glockenschlagen tritt sowohl tagsüber als auch nachts auf. In der letztlich beurteilungsrelevanten Nachtzeit beträgt in Kerngebieten für den am Immissionsort einwirkenden Beurteilungspegel (energieäquivalenten Dauerschallpegel) der Immissionsrichtwert 45 dB(A). Dieser Wert darf zudem durch Spitzenpegeleinwirkungen um nicht mehr als 20 dB übertroffen werden.

Gemäß einem ergänzenden Schreiben des Schallschutzgutachters, der Firma igi CONSULT GmbH, vom 23.07.2020 soll die geplante Bebauung im MK 1 insbesondere dadurch geschützt werden, dass an den Fassadenseiten, die dem Kirchturm zugewandt sind, keine Fenster von nachts schutzbedürftigen Räumen (Schlafräume nach DIN 4109-1:2018-01 „Schallschutz im Hochbau – Teil 1: Mindestanforderungen“) eingeplant werden. Ist dies nicht in jedem Fall möglich, lassen sich den Lüftungsfenstern ggf. geräuschabschirmende Vorbauten, wie verglaste Balkone, vorsetzen. Ausnahmsweise können auch technische Hilfsmittel (z.B. mechanische Lüftungseinrichtungen, kontrollierte Wohnraumlüftung) eine ausreichende Belüftung der Schlafräume sicherstellen. Bei der schalltechnischen Dimensionierung der zum Kirchturm hin orientierten Außenwände inkl. Fenster und Einbauten ist nach DIN 4109-1:2018-01 vom Lärmpegelbereich IV und daraus resultierend mindestens der Schallschutzfensterklasse 3 auszugehen.

Die genannten Vorschriften und Normen sind über die Internetauftritte der zuständigen Behörden online abrufbar oder bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin zu beziehen. Sie sind beim Deutschen Patentamt archivmäßig gesichert niedergelegt.

VII.12. Örtliche Bauvorschriften

Die Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften dient im Wesentlichen der Sicherung von baugestalterischen Qualitäten.

Im Bebauungsplan werden Flachdächer (FD) mit einer Neigung bis zu 5° festgesetzt. Die Festsetzung basiert auf dem städtebaulichen Entwurf des Büros Hähmig Gemmeke Architekten BDA Partnerschaft mbB, das bei der Mehrfachbeauftragung zur städtebaulichen Entwicklung der Rathausumgebung den ersten Rang belegte.

Die Festsetzungen zu Werbeanlagen sollen sicherstellen, dass Werbeanlagen stadtgestalterisch verträglich in das Erscheinungsbild der Bauvorhaben integriert werden. Der Ausschluss von wechselndem und/oder bewegtem Licht dient darüber hinaus dem Schutz des Wohnens und des Eisenbahnbetriebs.

Um ein attraktives Erscheinungsbild, eine hohe Aufenthaltsqualität der neuen Stadtmitte Blausteins mit einem durchgängigen, öffentlichen Charakter zu sichern, wird für die nicht überbauten Teile der überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt, dass diese an die Gestaltungsprinzipien der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung anzupassen sind. Aus denselben Gründen wird festgesetzt, dass Einfriedungen unzulässig sind.

Zur Ordnung der Dachlandschaft werden Außenantennen im Baugebiet nur begrenzt zugelassen (eine Antenne pro Gebäude). Durch die Einschränkung der Zulässigkeit von Außenantennen soll eine negative Fernwirkung vermieden werden.

VII.13. Städtebauliche Kenndaten

Flächenbilanz

	Fläche in m²	Fläche in Prozent des Geltungsbereiches
Kerngebiet MK	ca. 3.165 m ²	ca. 34,1 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 5.148 m ²	ca. 55,5 %
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 967 m ²	ca. 10,4 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 9.280 m ²	100 %

VIII Auswirkungen des Bebauungsplans

VIII.1. Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen ca. 0,93 ha umfassenden Bereich der Stadtmitte Blausteins. Ein Teil der Fläche ist bebaut, der Marktplatz und die Parkplätze sind wasserdurchlässig befestigt. Grünflächen sind an der Ehrensteiner Straße und kleinflächig im Bereich der Parkplätze und zur Kirche vorhanden. Der Baumbestand ist überwiegend jung, einzelne Bäume sind bis ca. 50 Jahre alt. Die Grünflächen sind als Rasen oder blütenreiche Wiese angelegt. Letztere bieten Insekten Nahrung und Lebensraum. Naturschutzrechtlich geschützte Biotope oder Schutzgebiete sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Durch die geplante Umnutzung des Areals können nur wenige Bäume im Norden der Ehrensteiner Straße erhalten werden. Im Zuge der Neugestaltung sind Baumpflanzungen auf dem Marktplatz, an der Ehrensteiner Straße und der Passage im Osten vorgesehen. Die neuen Gebäude erhalten Flachdächer, die extensiv begrünt werden und Insekten Lebensraum bieten. Ein Dachgarten in der Quartiersmitte wird mit Gehölzen und Stauden intensiv begrünt.

Durch den geplanten neuen „Marktplatz“ in Blaustein sind die meisten Individuen bzw. lokalen Populationen der möglicherweise oder tatsächlich vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten sowie ihre Lebensstätten entweder nicht bzw. nicht erheblich betroffen. Nur für Vögel sind Schutzmaßnahmen wie Gebäudeabbruch außerhalb der Brutzeit und Vermeidung von Kollisionen an Glasscheiben sowie Ersatzquartiere für Gebäudebrüter erforderlich, damit sich keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG bzw. nach Artikel 12 FFH-RL ergeben.

Das Plangebiet liegt im Blautal, den Untergrund bilden junge quartäre Talfüllungen. Im unteren Bereich stehen Talkiese an, im höheren Tallehme, Kalktuffe und Torfe.

Die natürlichen Bodenfunktionen sind durch Bebauung, Flächenbefestigung und Geländeauffüllung anthropogen überformt. Bei der Baugrunderkundung (IB Schirmer, 2019) wurden Auffüllungen aus Kiesen und Schluffen, stellenweise mit Ziegel- und Asphaltresten, bis in Tiefen von 2,7 m festgestellt. Während der Feldarbeiten wurde in den Aufschlüssen Grundwasser in Tiefen von 1,5 bis 4,5 m unter Gelände festgestellt, der Grundwasserspiegel war zu dem Zeitpunkt niedrig. Die Grundwasserführung in diesem oberen Aquifer ist temporär und von geringer Ergiebigkeit. Den Hauptaquifer bilden die Talkiese in einer Tiefe von 9 bis 11 m unter Gelände.

Wasserschutzgebiete sind im Plangebiet und angrenzenden Bereichen nicht ausgewiesen.

Die natürlichen Bodenfunktionen und der örtliche Wasserhaushalt werden durch die Neugestaltung mit Begrünung der Flachdächer und wasserdurchlässigem Belag für Marktplatz und Wege gegenüber der Bestandssituation nicht beeinträchtigt. Die geplante Tiefgarage orientiert sich parallel zur Blau, so dass der Grundwasserstrom nur gering behindert wird.

Das Plangebiet liegt teilweise im Überschwemmungsgebiet HQ 100 und HQ extrem der Blau. Daher sind im Bebauungsplan besondere Vorkehrungen getroffen worden (siehe Ausführungen in Kapitel V 1.2 Hochwassergefährdung).

Die klimatische Situation ist geprägt durch die innerstädtische Lage mit einem geringen Grünanteil. Die Planung ordnet die Neubauten im südlichen und östlichen Bereich an, die zusammen mit dem Rathaus den Markplatz umfassen. Durch Verwendung wasserdurchlässiger Beläge, eine Begrünung der Gebäudedächer und die Neupflanzung von Bäumen wird das örtliche Kleinklima gegenüber der Bestandssituation eher positiv beeinflusst.

Die Stadtmitte Blausteins ist durch eine heterogene Solitärstruktur sowie großflächige Parkplätze geprägt, Marktplatz und Kirchplatz gehen räumlich undefiniert ineinander über. Mit der Neugestaltung und Nachverdichtung wird die Stadtmitte klar strukturiert und durch Gestaltung und Begrünung eine höhere Aufenthaltsqualität geschaffen.

VIII.2. Weitere Auswirkungen

VIII.2.1 Grundstücksentwässerung

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der begrünten Dachflächen und der Marktplatzflächen kann nach Absprache dem Landratsamt Alb-Donau-Kreis in die Blau eingeleitet werden.

IX Maßnahmen zur Verwirklichung

IX.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen werden notwendig.

erstellt:

Änderung der Bauleitplanung im Bereich Marktplatz – Blaustein

Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3)

1 BESCHREIBUNG

Die Stadt Blaustein plant die Neugestaltung der Stadtmitte rund um den Blausteiner Marktplatz. Im ersten Bauabschnitt (Abbildung 1, rot umrandet) liegt ein Bereich entlang der Ehrensteiner Straße im HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiet.

Bei einer Änderung der Bauleitplanung im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete hat die Gemeinde zu prüfen, dass keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger entstehen, ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und die Errichtung des Bauwerks hochwasserangepasst erfolgt.

Das Büro Herzog + Partner ist mit der Planung des Hochwasserschutzes Blaustein beauftragt. Die zu prüfenden Punkte werden folgendermaßen eingeschätzt.

1.1 Vermeidung nachteiliger Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger

Die Hochwassergefahrenkarte (Abbildung 1) zeigt in diesem Gebiet eine Betroffenheit bei HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}. Der Entwurf der neuen Bebauung ist Abbildung 2 dargestellt.



Abbildung 1: Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten mit den Überflutungsflächen von HQ₁₀₀ und HQ_{extrem}



Abbildung 2: Auszug aus der Planung (Hähning + Gemmeke freie Architekten, veröffentlicht März 2019), rot umrahmt der Geltungsbereich des bestehenden Bebauungsplans.



Abbildung 3: Detail mit den Bereichen, die neu bebaut werden sollen und in denen ein Verlust des Retentionsvolumens entsteht.

In der Überschneidung ergibt sich vor allem im Bereich Flurstück 571/3 ein Konflikt mit den Überschwemmungsgebieten nach §65 Wassergesetz.

Durch die geplante Bebauung wird eine Fläche von 467m² im Bereich des Überschwemmungsgebiets neu bebaut. Aus der Verschneidung von digitalem Geländemodell (HWGK) und der Wasserspiegellage in diesem Bereich ergibt sich ein Verlust des Retentionsvolumens in Höhe von 183 m³ (Abbildung 3). Dies entspricht einem Anteil von ca. 0,3% des Retentionsvolumens in der näheren Umgebung (Abbildung 4). Der Verlust dieses Retentionsvolumens ist daher ohne Auswirkungen auf die Wasserspiegellagen. Negative Auswirkungen auf Ober- oder Unterlieger sind daher auszuschließen.

Die Hochwassergefahrenkarte zeigt, dass die Innenstadt Blaustein bei Hochwasser massiv betroffen ist. Es ist vorgesehen, die Planung 2019 abzuschließen und zur Plangenehmigung einzureichen. Nach Vorliegen der Plangenehmigung 2019/2020 sollen 2021 die ersten Maßnahmen umgesetzt werden.

Der Verlust an Retentionsvolumen, der durch die oben genannte Änderung des Bebauungsplans entsteht, wird im Rahmen der Ausführung der Hochwasserschutzmaßnahmen in Blaustein berücksichtigt und entsprechend ausgeglichen.

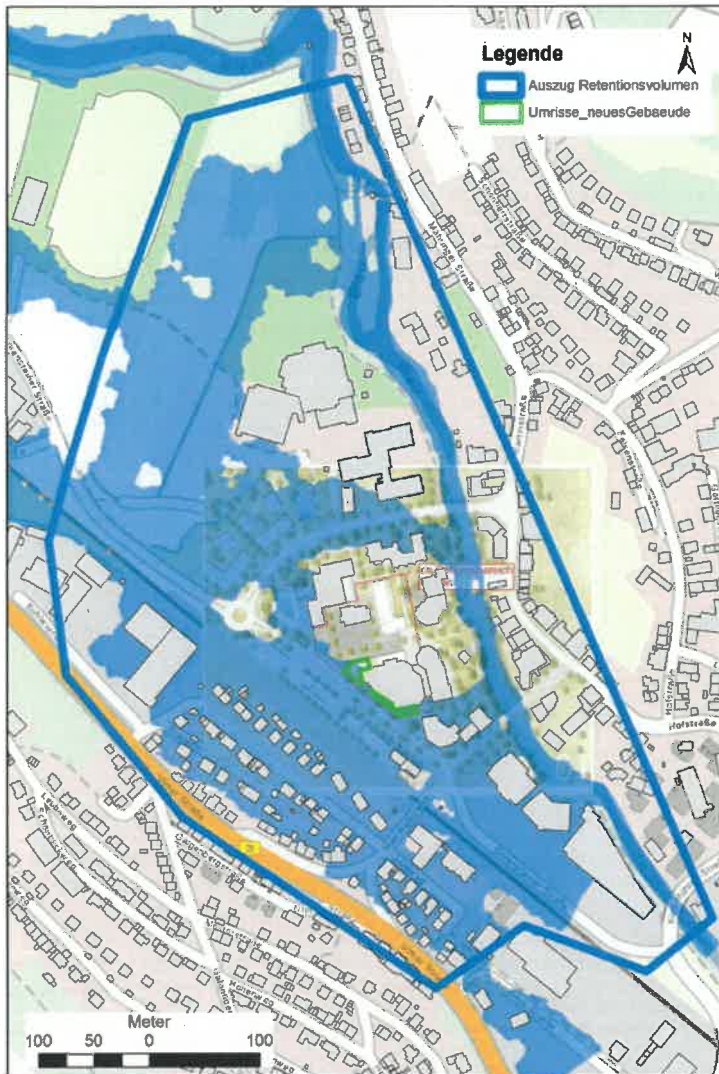


Abbildung 4: Übersicht und gewählte Bezugsfläche des Retentionsvolumens

1.2 Vermeidung der Beeinträchtigung des bestehenden Hochwasserschutzes

Der Hochwasserschutz der Stadt Blaustein befindet sich derzeit in der Planung. Der bestehende Hochwasserschutz wird daher nicht beeinträchtigt.

1.3 Hochwasserangepasste Errichtung des Bauvorhabens

§78, Absatz 3 des WHG gibt vor, dass Gebäude in Überschwemmungsgebieten hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Hierbei ist ein Extremereignis, also im Versagensfall von Hochwasserschutzeinrichtungen oder bei außergewöhnlichen Wetterereignissen, maßgebend. In diesem Bereich wurde im Rahmen der Hochwassergefahrenkarten für ein HQ_{extrem} eine Wasserspiegellage von 491,9 mNN ermittelt. Diese Höhe muss bei der Planung und Nutzung u.a. bei der


Erdgeschossfußbodenhöhe und der Gestaltung und Positionierung von Kellerfenstern und Lichtschächten, beachtet werden.


2 ZUSAMMENFASSUNG

Die geplante Bebauung bewirkt einen Verlust an Retentionsvolumen, der allerdings durch das geringe Volumen von 183 m³, gut im Rahmen der geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen ausgeglichen werden kann. Dadurch entstehen keine Nachteile für Ober- und Unterlieger.

Demnach kann die zuständige Kommune, die Stadt Blaustein, bei der Änderung des Bebauungsplans nach §78 (3), die geänderte Ausführung im Rahmen der Abwägung zulassen.

Aufgestellt: Würth, den 16.04.2019


Dipl.-Ing. M. Haug


Dipl.-Ing. Lena König

Änderung der Bauleitplanung im Bereich Marktplatz – Blaustein

Konzept HQ_{extrem}

1 BESCHREIBUNG

Die Stadt Blaustein plant die Neugestaltung der Stadtmitte rund um den Blausteiner Marktplatz. Ein Teil des betroffenen Gebiets entlang der Ehrensteiner Straße liegt im Bereich der HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiete sowie im Bereich des HQ_{extrem}.

§78, Absatz 3 des WHG gibt vor, dass Gebäude in Überschwemmungsgebieten hochwasserangepasst gebaut werden müssen. Hierbei ist ein Extremereignis, also im Versagensfall von Hochwasserschutzanlagen oder bei außergewöhnlichen Wetterereignissen maßgebend.

Das Büro Herzog + Partner wurde gebeten ein Konzept für einen mobilen Hochwasserschutz zum Einsatz im Fall eines HQ_{extrem} zu erarbeiten.

1.1 Randbedingungen

Vor Umsetzung des Hochwasserschutzes Blaustein wurde in diesem Bereich im Rahmen der Hochwassergefahrenkarten für ein HQ_{extrem} eine Wasserspiegellage von 491,90 mNN ermittelt. Diese Höhe muss bei der Planung und Nutzung beachtet werden.

Nach Umsetzung des Hochwasserschutzes ist nach aktuellem Planungsstand (Juni 2020) immer noch mit einem HQ_{extrem} in Höhe von ca. 491,78 mNN zu rechnen. Eine amtliche Anerkennung dieser Ergebnisse erfolgt erst nach Umsetzung des Hochwasserschutzes. Der Wert ist damit nicht rechtlich festgesetzt. Bei einem Bau des Gebäudes nach Umsetzung des Hochwasserschutzes kann ggf. daher eine Reduktion des Wertes von 491,90mNN auf ca. 491,78 mNN vorgenommen werden.

Beide Werte werden im Folgenden als HQ_{extrem} zusammengefasst. Momentan ist davon auszugehen, dass der Wert 491,90mNN beim Bau des Gebäudes maßgebend ist.

Die Grenzen des HQ_{extrem} aus den Hochwassergefahrenkarten sind bereits im Bebauungsplan dargestellt, die betroffenen Gebäude sind mit den im Folgenden beschriebenen Maßnahmen auszustatten. Nach Umsetzung des Hochwasserschutzes reduziert sich durch den geringeren Wasserstand auch die Betroffenheit. In diesem Fall sind die Maßnahmen nur noch beim südlichen Gebäude notwendig.



Abbildung 1: Auszug aus den Hochwassergefahrenkarten mit den Überflutungsflächen von HQ 100 und HQ extrem aus den amtlich festgesetzten Hochwassergefahrenkarten.



Abbildung 2: Auszug aus der Planung (Hähnig + Gemmeke freie Architekten), 2020

1.2 Bereits berücksichtigte Maßnahmen

Im Bebauungsplan wird die Oberkante Rohfußboden EG auf HQ 100 = 491,60 mNN festgesetzt. Ein Sicherheitszuschlag ist anzustreben. Der Keller / die Tiefgarage ist als wasserdichte Wanne auszuführen. Auch Öffnungen wie Kellerfenster sind wasserdicht herzustellen.

1.3 Empfehlung weiterer Maßnahmen

In beiden oben genannten Fällen, einem HQ_{extrem} vor oder nach Umsetzung des Hochwasserschutzes, wird von einer ausreichenden Vorwarnzeit ausgegangen, die den Einsatz von mobilen Elementen möglich macht. Dennoch wird empfohlen, wo möglich bauliche Anpassungen vorzunehmen um im Einsatzfall den Aufwand zu reduzieren.

Bei einem HQ_{extrem} sind jegliche Öffnungen des Gebäudes im Bereich des HQ_{extrem} vor einem Wassereintritt zu schützen. Dies betrifft beispielsweise:

1. Fenster im EG
2. Kellerfenster, soweit nicht bereits beim HQ_{100} -Schutz berücksichtigt
3. Eingangs- und Ladentüren
4. Zufahrten
5. Leitungs- und Kabeldurchführungen, soweit nicht bereits beim HQ_{100} -Schutz berücksichtigt

Die notwendigen baulichen bzw. mobilen Maßnahmen sind im Folgenden erläutert.

1.3.1 Fenster

Die Brüstungshöhe der Fenster sollte bereits oberhalb eines HQ_{extrem} festgesetzt werden. Dabei wird empfohlen einen Sicherheitszuschlag von min. 10cm anzusetzen.

1.3.2 Kellerfenster

Falls Keller- bzw. auch Lüftungsschächte vorgesehen sind, wird ebenfalls empfohlen die Brüstungs- bzw. Lichtschachthöhe oberhalb des HQ_{extrem} mit einem Sicherheitszuschlag von min. 10cm auszuführen.

Sollte dies bei den Kellerfenstern nicht möglich sein, sind abgedichtete Kellerfenster notwendig. Sollten diese bereits bei einem HQ_{100} eingestaut werden, ist in der Ausführungsplanung des Gebäudes zu prüfen ob selbstschließende Fenster sinnvoll sind. Zur Absicherung bei einem HQ_{extrem} wird davon ausgegangen, dass die Vorwarnzeit groß genug ist um den korrekten Verschluss der Fenster zu prüfen.

1.3.3 Eingangstüren

Eine hohe Ausführung des Bodenniveaus der Eingangstüren wurde aus Gründen der Barrierefreiheit ausgeschlossen.

Daher wird hier empfohlen mobile Elemente vorzusehen.

Geeignet sind beispielsweise mobile Elemente mit Alu-Dammbalken, die im Hochwasserfall händisch von geschultem Personal eingesetzt werden müssen.

Bei Dammbalkensystemen gibt es fertige und erprobte Lösungen verschiedener Anbieter. Die Dammbalkenführung bzw. entsprechende Maßnahmen je nach System sind bereits beim Bau in das Gebäude zu integrieren. Die Dammbalken selbst müssen jederzeit zugänglich in der Nähe

des jeweiligen Einsatzpunktes gelagert werden. Hierzu bieten die Hersteller verschiedene Lösungen an.

Ein Diebstahl- und Vandalismusschutz sollte vorgesehen werden.

Die Einbauhöhe des mobilen Elements sollte ebenfalls mit einem Sicherheitszuschlag von min. 10 cm angesetzt werden.

1.3.4 Zufahrten

Es ist eine Tiefgaragenzufahrt mit einer Breite von ca. 7,60 m vorgesehen. Diese teilt sich in zwei Fahrbahnen mit einer Breite von 2,75 m und einem einseitigen Fußgängerweg mit einer Breite von 1,20 m. Da die Höhe der Zufahrt unterhalb des HQ_{extrem} liegt, sind mobile Elemente vorzusehen. Der Einsatz eines Dammbalkensystems ist auch hier möglich. Im Rahmen der Ausführungsplanung/Ausschreibung des Gebäudes können hier aber auch alternative Möglichkeiten bei verschiedenen Herstellern angefragt werden. Die Dammbalkenführung bzw. entsprechende Maßnahmen je nach System sind bereits beim Bau in das Gebäude zu integrieren.

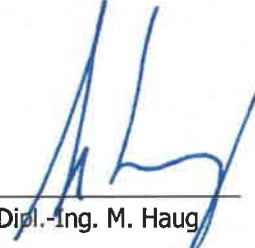
1.3.5 Leitungs- und Kabeldurchführungen


Jegliche Leitungs- und Kabeldurchführungen bis zu einer Höhe von HQ_{extrem} plus ein empfohlener Zuschlag von 10 cm sollten wasserdicht gestaltet werden.

2 ZUSAMMENFASSUNG

Mit den beschriebenen verschiedenen baulichen und mobilen Hochwasserschutzmaßnahmen ist es möglich das Gebäude auch im Falle eines HQ_{extrem} vor größeren Schäden zu schützen. Eine detaillierte Planung der jeweiligen Maßnahmen mit Kosten ist im Rahmen der Gebäude-Ausführungsplanung mit vorzusehen.

Aufgestellt: Wörth, den 17.07.2020


Dipl.-Ing. M. Haug


Dipl.-Ing. Lena König

Änderung der Bauleitplanung im Bereich Marktplatz – Blaustein

Konzept zum Ausgleich Retentionsvolumen

1 BESCHREIBUNG

Die Stadt Blaustein plant die Neugestaltung der Stadtmitte rund um den Blausteiner Marktplatz. Ein Teil des betroffenen Gebiets entlang der Ehrensteiner Straße liegt im Bereich der HQ₁₀₀-Überschwemmungsgebiete.

Bei einer Änderung der Bauleitplanung im Bereich festgesetzter Überschwemmungsgebiete hat die Gemeinde zu prüfen, dass keine Nachteile für Ober- oder Unterlieger entstehen, ein bestehender Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird und das die Errichtung Hochwasserangepasst erfolgt. Dies wurde in einem Kurzbericht bereits erläutert¹.

Dabei wurde festgestellt, dass die geplante Bebauung ein Verlust an Retentionsvolumen in Höhe von 183 m³ bewirkt.

Dieses Retentionsvolumen soll unabhängig vom geplanten Hochwasserschutz der Stadt Blaustein umgesetzt werden. Ziel ist es, als Maßnahmenbereich Synergieeffekte zum Hochwasserschutz zu nutzen.

Das Büro Herzog + Partner ist mit der Planung des Hochwasserschutzes Blaustein beauftragt und wurde gebeten, ein Konzept zum Ausgleich des Retentionsvolumens zu erstellen.

In Abstimmung mit der Stadt Blaustein kommen zwei Bereiche in Frage.

1.1 Anforderungen

Um das Retentionsvolumen auszugleichen, muss diese bei einem HQ₁₀₀ zusätzlich zur Verfügung stehen. Daher muss dieses oberhalb des Grundwassers und im Bereich der Überschwemmungsfläche des HQ₁₀₀ liegen bzw. an dieses anschließen.

1.2 Variante 1 Umsetzung im Bereich der Flutmulde

Südlich des Blauknies soll im Rahmen des Hochwasserschutzes eine Flutmulde umgesetzt werden (Abbildung 1). Dafür ist flächig ein Aushub notwendig. Daher bietet sich dieser Bereich an, um vorab bereits einen Retentionsausgleich durchzuführen.

In der weiteren Planung muss im Detail der Eingriff und Umgang mit Grundwasser geklärt werden. Daher wird empfohlen bei Umsetzung des Retentionsvolumenausgleichs nicht die volle Tiefe des Aushubs vorzunehmen und somit auch deutlich vom Grundwasser Abstand zu halten.

¹Kurzbericht: Änderung der Bauleitplanung im Bereich Marktplatz – Blaustein, Bewertung der Änderung eines Bauleitplans im Überschwemmungsgebiet nach §78 WHG (3), Herzog+Partner GmbH, 16.04.2019

Laut Baugrundgutachten² lag der Grundwasserspiegel im Januar 2020 in Bereichen mit etwas Abstand zur Blau (z.B. östlich des Stadions) bei etwa 490,20–490,60mNN. Da auf Grund der Nähe zur Blau mit einer Schwankung des Grundwassers in Abhängigkeit des Wasserstandes zu rechnen ist, wird empfohlen zum Retentionsvolumenausgleich die Eingriffstiefe gering zu halten. Die Ausdehnung einer dafür notwendigen Fläche ist in Anlage 1 dargestellt.



Abbildung 1: VORABZUG der Planung im Bereich der Flutmulde südlich des Blauknies

1.3 Variante 2: Umsetzung im Bereich der Lixwiesen westlich des Stadions

Die Stadt Blaustein beabsichtigt im Bereich der Lixwiesen eine Tieferlegung der Fläche um dort die Überflutungshäufigkeit zu erhöhen und die Flächen wieder zu vernässen.

Auch dieser Bereich bietet sich daher für den Ausgleich des Retentionsvolumens an.

Der Ausgleich des Retentionsvolumens wird auch hier nur oberhalb des Grundwasserspiegels anerkannt. Daher ist auch hier die notwendige Fläche an den Grundwasserspiegel anzupassen. Die mögliche Lage einer hier anzusetzenden Fläche ist in Anlage 2 dargestellt.

2 Kosten

Der Kostenrahmen ist stark abhängig von den möglichen Entsorgungswegen. Für die Umsetzung der Maßnahme wird daher eine Spanne von ca. 5.000-13.000 EUR festgelegt unter der Annahme, dass das Bodenmaterial nach LAGA PN98 als Z0 zu handhaben ist. Diese Annahme fußt auf dem Ergebnis des Baugrundgutachtens zum Hochwasserschutz der Stadt Blaustein. Der untere Bereich des Kostenrahmens kann erreicht werden, wenn das Bodenmaterial ortsnah außerhalb

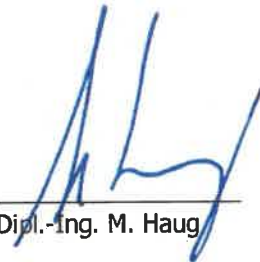
² Geotechnischer Bericht nach DIN 4020 zum BV Hochwasserschutzmaßnahme in Blaustein, Henke und Partner GmbH, 03.06.2020.

des Überschwemmungsgebietes ohne weitere Kosten wieder eingebaut werden kann. Der obere Bereich des Kostenrahmens wird dann erreicht, wenn die Entsorgung mit Kosten verbunden ist. Die beiden Varianten sind dabei vergleichbar. Je nach gewählter Lage entstehen gegebenenfalls noch Kosten für Rodungsmaßnahmen. Kosten für Ansaat und Pflege der Fläche sind im Kostenrahmen nicht enthalten.

3 ZUSAMMENFASSUNG

Die geplante Bebauung bewirkt einen Verlust an Retentionsvolumens, in Höhe von 183 m³. Dieses kann im Bereich der Flutmulde oder den Lixwiesen vor Umsetzung der Hochwasserschutzmaßnahme gut ausgeglichen werden. Beide Varianten sind geeignet. Welche Ausführung bevorzugt wird, kann in Abstimmung mit dem Naturschutz entschieden werden.

Aufgestellt: Wörth, den 20.07.2020


Dipl.-Ing. M. Haug
Dipl.-Ing. Lena König

Anhang:

Anlage 1: Lageplan Bereich Flutmulde M1:1.000

Anlage 2 Lageplan Bereich Lixwiese, M1:1.000



