Stadt Blaustein **Alb-Donau-Kreis**

Blaustein

Gemeinderat **Sitzung am 09.02.2021**

Vorlage Bauamt **9 /2020**

☒ öffentlich ☐ nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand

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

- Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.
- erneuter Auslegungsbeschluss gemäß § 4a Abs. 3 BauGB

Beschlussantrag

1. Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

2. Beschluss zur erneuten Auslegung des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ in der Fassung vom 09.02.2021 einschließlich seiner Begründung und den planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften ebenfalls in der Fassung vom 09.02.2021 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.

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
Gemeinderat	04.08.2020		- 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. - Billigung des Bebauungsplanentwurf - Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Zustimmung

II. Sachvortrag

2.1 Ausgangslage

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 Hähnig Gemmeke, der zwischenzeitlich aufgrund der Empfehlungen des Gestaltungsbeirats zweimal überarbeitet wurde, bildet die Grundlage für den aktuellen Bebauungsplan.
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.

2.2 Schallschutz

2.21 Lärmimmissionen durch die Ehrensteiner Straße und die Bahnlinie

Für die von der Bahn und von der Ehrensteiner Straße ausgehenden Lärmimmissionen hat igi - Consult eine schalltechnische Untersuchung (vom 14.07.2020) 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 Ehrensteiner Straße 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.

2.22 Geräuschimmissionen durch Kirchenglockenschlagen und -läuten

Grundsätzlich wird in der Rechtsprechung zwischen sog. sakralem oder liturgischem Läuten und Läuten aus nicht sakralen Anlässen zu unterscheiden.

Nicht sakrales Läuten stellt insbesondere das sogenannte Stundenschlagen und Viertelstundenschlagen dar. Dieses Zeitschlagen hat einen weltlichen Hintergrund und genießt keinen besonderen rechtlichen Schutz. Bei der Beurteilung von Geräuschimmissionen durch nicht sakrales Glockenläuten wird die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 26.08.1998) angewendet.

a) **Nicht sakrales Läuten**
Das Schallschutzgutachten kam nach einer Messung der Kirchenglocken vor Ort beim nicht sakralen Läuten zum Ergebnis, dass die notwendigen Schallschutzanforderungen eingehalten werden können, wenn am niedrigeren Gebäudeteil gegenüber der Kirche, bei dem der Tag-Immissionswert von 60dB(A) überschritten wird, keine öffenbaren Fenster von schutzbedürftigen Räumen untergebracht werden.

b) Sakrales Läuten

Das sakrale Glockenspiel tritt zu Betzeiten oder im Zusammenhang mit gottesdienstlichen Handlungen auf und wird vor dem kirchenkulturellen Hintergrund dieses Läutens gemeinhin als zumutbare Einwirkung angesehen. Laut Rechtsprechung stellt das liturgische Läuten regelmäßig an sich keine Lärmbelästigung dar (BVerwG, 02.09.1996, Az.: 4 B 152/96). Im Einzelfall gibt es aber auch Obergrenzen für die Zumutbarkeit der Geräuscheinwirkungen."

Sofern alle 4 Kirchturmglocken gleichzeitig schlagen ergab die Schallmessung der Kirchenglocken einen Spitzenwert von 92,5 dB(A).

Diese Lautstärke stellt sich als sehr problematisch dar, da es eine erhebliche Lärmbelastung bewirkt, die zwischen der Lautstärke einer Handschleifmaschine und einer Holzfräsmaschine liegt. Auch wenn das Kirchenläuten mit maximal täglich 20 min. angesetzt wird, ist ein Aufenthalt auf dem Balkon in dieser Zeit nicht vorstellbar. Für die zukünftige Wohnbebauung gegenüber der Kirche und dem bestehenden Gebäude Marktplatz 4 würde sich die Wohnqualität deutlich verbessern, wenn die Lautstärke der Kirchenglocken um 6dB gesenkt werden könnte. Ebenso würde sich die Aufenthaltsqualität auf dem neuen Marktplatz und Kirchplatz erheblich steigern, insgesamt würden alle Anwohner und auch der stattfindende Wochenmarkt erheblich davon profitieren.

c) Lösung:

Es wurden deshalb mit der Fa. Hörz Möglichkeiten untersucht, die Kirchturmglocken um 6dB leiser zu machen und dabei das bisherig schepprige, blecherne, unangenehme Glockengeläut in ein schönes, harmonisches und klangvolles Glockengeläut zu verwandeln (siehe Besprechungsprotokoll vom 3.12.21). Die Fa. Hörz wartet die Kirchturmglocken der Gemeinde St. Martin und der umliegenden Gemeinden und hat auch einen Glockengutachter, der bei der Ausführung zusätzlich berät.

Folgende Maßnahmen werden von Fa. Hörz empfohlen:

a) Austausch der Stahljoche gegen Holzjoche und eine neue elektronische Steuerung. Die Reduzierung des Läutewinkels durch die elektronische Steuerung bewirkt ein sanfteres Anläuten, der Klöppel schlägt nicht so hart gegen die Glocke. Die Glocken werden geschont und die Anlage

insgesamt auf neuesten Stand gebracht. Schallreduzierung um ca. 3dB. Dies bewirkt ein harmonisches, klangvolles Glockengeläut. Das Angebot der Fa. Hörz umfasst die Abstimmung aller notwendigen Teile aufeinander. Kosten: 21.415€ Brutto

b) Verkleidung der geschlossenen Wand im Turm im Bereich der Glocken mit Holzbrettern auf Konterlattung, dadurch Schalldämpfung mit einer Schallreduzierung von ca. 3dB

c) Jalousien
Idealer Spalt: 2.5 cm, Abstand der Jalousien mit 25 cm ist derzeit viel zu groß, Stellbretter zwischen den Jalousien innenseitig, Öffnung zwischen den Brettern 2,5cm mittig zwischen den Jalousien, Holzkante im Abstrahlwinkel der Jalousien auf 17-19 Grad abgeschrägt, Schallreduzierung um ca. 2 - 3dB.

Soll eine Schallreduzierung um mindestens 6 dB erreicht werden, müssen nach Auskunft von Fa. Hörz alle 3 Maßnahmen durchgeführt werden. Die Maßnahmen b und c kosten ca. 10.436 € (Nachtragsangebot Fa. Hörz vom 12.1.2021).

Die Kosten müsste die Stadt Blaustein übernehmen. Die Maßnahmen wurden dem Kirchengemeinderat im Rahmen der Vorstellung der Außenanlagen am 15.1.21 vorgeschlagen. Der Kirchengemeinderat entscheidet am 4.2.2021, ob er den vorgeschlagenen Maßnahmen zustimmen kann. Das Ergebnis wird in der Gemeinderatssitzung am 9.2.21 mitgeteilt.

d) Aufnahme von Festsetzungen in den B-Plan

Das Schallschutzgutachten von igi-Consult vom 11.1.21 zu den Geräuschimmissionen durch Kirchenglocken geht davon aus, dass die Kirche einer Schallreduzierung um 6dB zustimmt.
Im Moment beruhen die Angaben zur Schallreduzierung allein auf der Erfahrung der Fa. Hörz.
Für den Fall, dass die durchzuführenden Maßnahmen wider Erwarten nicht ganz eine Schallreduzierung um 6dB bewirken, wird folgendes in die planungsrechtlichen Festsetzungen und die Begründung des B-Plan aufgenommen:

„In der durchgeführten schalltechnischen Untersuchung wird von Geräuschminderungsmaßnahmen durch Schallschutzvorkehrungen an den Kirchenglocken ausgegangen, die im Vergleich zum derzeitigen Zustand eine Minderung der Geräuschemissionen um 6 dB(A) bewirken. Nach Durchführung der Geräuschminderungsmaßnahmen an den Kirchenglocken ist durch ein konkretes Schallgutachten auf der Basis erneuter Messungen der Schallimmissionen die Geräuschminderung um mindestens 6 dB(A) nachzuweisen, sodass der Immissionsrichtwert tagsüber in der Zeit von 6:00 – 22:00 Uhr beim nicht sakralen Läuten im Plangebiet von 60 dB(A) eingehalten wird und beim sakralen Läuten die prognostizierten Beurteilungspegel die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche IV u. V einhalten.
Dieses konkrete Schallschutzgutachten ist zur Ausführung der Baumaßnahme zu erstellen. Sollten im Ergebnis die Geräuschminderungen geringer als 6 dB(A) betragen, sind entsprechend die Grundrisse und die Gebäudehülle an die konkrete Planung anzupassen."

<u>Sakrales Läuten:</u>

„Die Beurteilungspegel infolge des sakralen Glockenläutens liegen um bis zu 12 dB über dem Tag-Immissionsrichtwert von 60 dB(A). Wegen dem rechtlichen Status dieser Art des Glockenläutens ist eine strikte Wegorientierung schutzbedürftiger Räume bzw. deren Fenster vom Glockengeläut zwar nicht gefordert, wird aber grundlegend empfohlen. Erforderlich ist hingegen eine Auslegung des passiven Schallschutzes unter Anwendung der DIN 4109-1 in Kombination mit mechanischen Lüftungseinrichtungen."

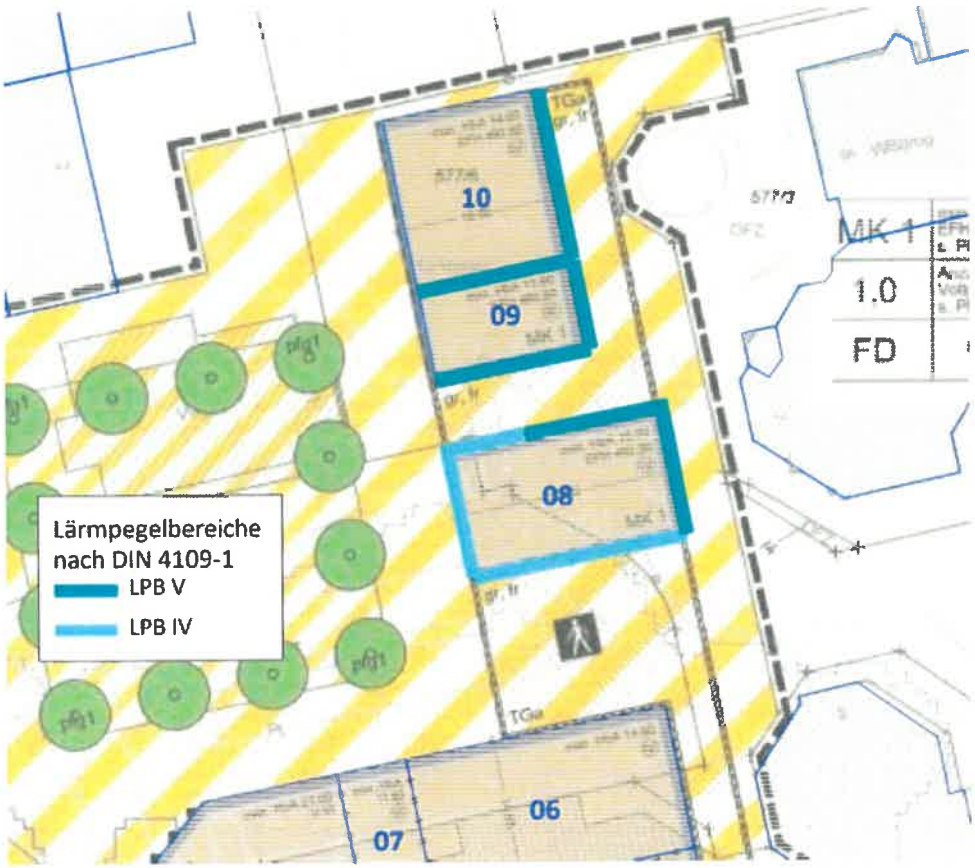
„Die schalltechnische Dimensionierung (Fenster, Wandaufbau, Dachaufbau und mögliche Vor- und Einbauten) muss den Anforderungen der DIN 4109-1 „Schallschutz im Hochbau" vom Januar 2018 genügen. In Bezug auf die zum Glockenturm der Kirche St. Martin hin orientierten Fassadenseiten sind

bei der Auslegung des passiven Schallschutzes die in der Planzeichnung eingetragenen Lärmpegelbereiche IV und V zu beachten und passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen (vgl. Blatt 14 der vorliegenden Untersuchung). In diesen Einwirkungsbereichen sind außerdem für Wohnräume, die im Hinblick auf eine Nutzung am Tage (6 Uhr bis 22 Uhr) nach der DIN 4109-1:2018-01, Punkt 3.16 schutzbedürftig sind, technische Hilfsmittel für die Raumlüftung vorzusehen."

Tabelle 7 — Zuordnung zwischen Lärmpegelbereichen und maßgeblichem Außenlärmpegel

Spalte	1	2
Zeile	**Lärmpegelbereich**	**Maßgeblicher Außenlärmpegel** L_a dB
1	I	55
2	II	60
3	III	65
4	IV	70
5	V	75
6	VI	80
7	VII	> 80[a]

[a] Für maßgebliche Außenlärmpegel L_a > 80 dB sind die Anforderungen aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.



Lärmkarte Tagzeit 2.OG

2.3 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.
Der Gemeinderat hat am 4.8.2020 die öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die 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 beschlossen.

2. 4 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN" im Ortsteil Ehrenstein in der Fassung vom 04.08.2020 fand in der Zeit vom 14.09.2020 bis 14.10.2020 statt.
Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen schriftlich oder zur Niederschrift im Rathaus, während der Öffnungszeiten, vorgebracht werden.
Infolge der Corona-Krise kam es zu Einschränkungen der Sprech-/Öffnungszeiten der Kommunalverwaltung. Die Einsichtnahme in die Planunterlagen und die Abgabe von Stellungnahmen zur Niederschrift war weiterhin möglich. Eine vorherige terminliche Absprache mit den Mitarbeitern des Fachbereich 3.1, Stadtentwicklung, Bau und Bauverwaltung unter den Telefonnummern 07304 802-401, 07304 802-410 oder 07304 802-411 oder per E-Mail (soenksen@blaustein.de oder dietl-berchtold@blaustein.de) wurde empfohlen.

Zum Bebauungsplanentwurf in der Fassung vom 04.08.2020 wurde im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit eine Einwendung bei der Stadtverwaltung vorgebracht.

Die Äußerung von Bürger 01, die bereits am 23.03.20 und 24.03.2020 vorgebracht wurde und die zugehörige Prüfung und Abwägung der Verwaltung vom 4.8.2020 werden kursiv gedruckt.

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	**Prüfung und Abwägung der Verwaltung**
Bürger 01, Schreiben vom 14.10.2020	
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. 1. Verkehrsfläche *Nach dem Bebauungsplanentwurf soll die bestehende Ehrensteiner Straße weiterhin als Verkehrsfläche mit der bisherigen Bestimmung* (Widmung) *festgesetzt werden. Bei dieser Planung wurde offenbar nicht berücksichtigt, dass nach dem mit dem Entwurf nicht geänderten Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein" eine Verkehrsfläche* mit demselben Zweck *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 beabsichtigter gleichzeitiger Aufrechterhaltung des nicht geänderten Teils des Bebauungsplans würde die Verkehrsfläche „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 Verkehrsflächen mit derselben Zweckbestimmung werden dann an der Nordwestseite des Grundstücks des Einwenders wieder zusammengeführt. Die dann wieder einheitliche Strasse mündet dann in den Kreisverkehr nach dem Busbahnhof. *Eine städtebauliche Rechtfertigung* oder eine verkehrliche Notwendigkeit *dafür, dass die Ehrensteinstraße sowohl nördlich als auch südlich des Grundstücks* auf einer Länge von ca. 100m *verlaufen soll, also 2 x festgesetzt werden muss, gibt es* offenbar *nicht. Die Gründe, mit denen die Verlegung der Ehrensteinstraße an die Südwestseite entlang der Bahnlinie im Bebauungsplan Bahnhofsbereich Ehrenstein begründet wurde, schließen die Festsetzung der Ehrensteiner Straße entsprechend der 3. Änderung des Bebauungsplans Bahnhofsbereich Ehrenstein an der Nordost Seite des Grundstücks meines Mandanten aus.*	*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. Das Plangebiet ist über die bestehende Ehrensteiner Straße erschlossen. 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.* *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:* *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*

Die Festsetzung derselben Straße 30 m versetzt parallel zu der bereits im Bebauungsplan festgesetzten Straße auf einer Länge von ca 100m *gibt städtebaulich keinen Sinn und beeinträchtigt den Einwender in der Nutzung seines Grundstücks erheblich.*	*Hummelstrasse gelegene Einkaufszentrum zu schaffen.* *Die Stadt Blaustein hat 2018 den Beschluss gefasst für die Stadtmitte eine Mehrfachbeauftragung auszuloben, 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 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 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 (*nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit*) 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.* Das geplante Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung" für diese Flurstücke süd - westlich der Ehrensteiner Straße kann erst abgeschlossen werden, wenn die baulichen Hochwasserschutzmaßnahmen fertiggestellt sind. *Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.*
2. Verkehrliche Situation Wie der Verkehr dabei auf beiden Strassen, insbesondere bei der Einmündung der Strasse neu in die weiterhin bestehen bleibende Strasse alt bewältigt werden soll, ist unklar. Im Einmündungsbereich muss der von der Ehrensteiner Strasse (neu) kommende Verkehr bei einer Fortsetzung der Fahrt in Richtung Kreisverkehr die vom Kreisverkehr kommende Fahrspur überqueren. Das dies zu verkehrlichen Konflikten kommt, ist offensichtlich. Es besteht dann ein sinnleerer Kreisverkehr rund um das Grundstück des Einwenders mit negativen Folgen auf den Verkehrswert des Grundstücks.	Siehe Abwägung der Stadtverwaltung zu Punkt 1 des Schreibens vom 14.10.2020.
3. *Beabsichtige Nutzungsänderung außerhalb des von der Änderung umfassten Plangebiets* Mit dem eingeschränkten räumlichen Bereich der beabsichtigten Bebauungsplanänderung kann das Planungskonzept 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 beabsichtige 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.* Diese sind gar nicht mehr als Bestand eingezeichnet. *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*	Siehe Abwägung der Stadtverwaltung zum Schreiben vom 14.10.2020, Punkt 1. *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 einen B-Plan aufzustellen. *Baurecht auf fremden*

Geschäftshaus vorliegt, die der Einwender auch ausnutzen will.	*Grundstücken auszuweisen sollte 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: ... und auf dem im südöstlichen Bereich des Flurstücks **696/6** festgesetzten Baufenster ... *Die erteilte Baugenehmigung für das auf dem Flurstück 696/6 festgesetzten Baufenster bleibt unabhängig der Änderung der bauplanungs-rechtlichen Festsetzungen fortbestehen.*
4. Auswirkungen Die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die bestehen bleibende Planung des Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein" wurde nicht berücksichtigt und nicht ermittelt.	*Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.* Der Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein" stellt zusammen mit dem zukünftigen geplanten Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung" eine Umsetzung des vom Architekturbüro Hähnig Gemmeke entwickelten städtebaulichen Konzepts und berücksichtigt die Auswirkungen auf den rechtsgültigen B-Plan „Bahnhofsbereich Ehrenstein".
5. Bezugnahme Auf die frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bereits vorgetragenen Einwendungen wird Bezug genommen und zum Gegenstand der Einwendungen gemacht.	<u>Die Einwendungen wurden bereits mit der Stellungnahme der Stadtverwaltung vom 4.8.2020 wie folgt abgewogen:</u> *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.* *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.* *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:* *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. *Die Stadt Blaustein hat 2018 den Beschluss gefasst für die Stadtmitte eine Mehrfach-beauftragung 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 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 Hochwasser-schutzmaßnahmen 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 „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung" für diese Flurstücke südwestlich 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.
Der Bebauungsplan „Bahnhofsbereich 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 Hähnig 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.

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 Bauplanungs-rechtlichen 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 dazustellen.* *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 Bebauungsplans „Bahnhofsbereich Ehrenstein" notwendig.* *Erst im Bebauungsplanverfahren ist es möglich, eine genaue Abgrenzung des Geltungsbereichs festzusetzen.* *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.* *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.

2. 5 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Äußerungen zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

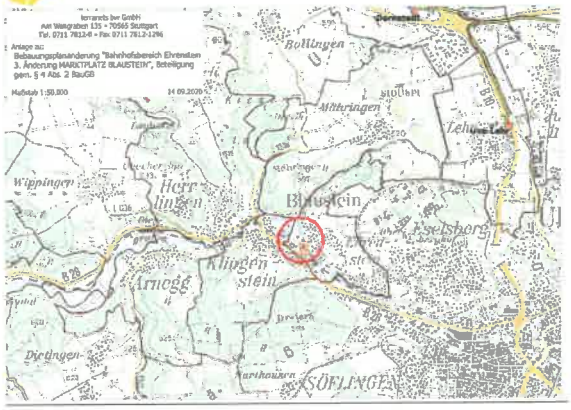
Parallel zur Beteiligung der Öffentlichkeit wurden am 14.09.2020 insgesamt 40 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Bitte um Äußerung zur Planung beteiligt.

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

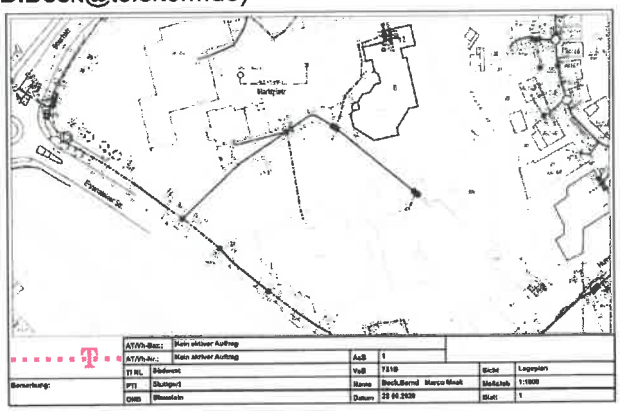
Lfd. Nr.*	Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange	Stellungnahme mit Schreiben vom:	Anregungen / Hinweise	
			ja	nein
1	Arbeitsgemeinschaft Fledermausschutz Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung		
2	BUND e.V.	Keine Rückmeldung		
3	DB ZugBus Regionalverkehr Alb-Bodensee	Keine Rückmeldung		
4	Deutsche Bahn AG	22.09.2020	X	
5	Deutsche Telekom Technik GmbH	28.09.2020		X
6	DING Donau Iller Ulm	Keine Rückmeldung		
7	Diözese Rottenburg-Stuttgart	Keine Rückmeldung, Eingangsbestätigung		
8	Eisenbahnbundesamt	22.09.2020		X
9	EnBW Energie Baden-Württemberg AG	Keine Rückmeldung		
10	Handwerkskammer Ulm	12.10.2020		X
11	IHK Ulm	05.10.2020		X
12	Kreisbaugesellschaft mbH Alb-Donau	Keine Rückmeldung		
13	Landesbauernverband in Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung		
14	Landesfischereiverband Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung		
15	Landesjagdverband Baden- Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung		
16	Landesnaturschutzverband Baden-Württemberg	Keine Rückmeldung		
17	Landesverband Baden-Württemberg des DAV e.V.	Keine Rückmeldung		
18	Landratsamt Alb-Donau-Kreis	13.10.2020	X	

19	NABU Ortsgruppe Ulm / Neu- Ulm	Keine Rückmeldung		
20	Nachbarschaftsverband Ulm	Keine Rückmeldung		
21	NaturFreunde Württemberg	Keine Rückmeldung		
22	**Netze BW GmbH**	**15.09.2020**		**X**
23	Polizeidirektion Ulm	Keine Rückmeldung		
24	**Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9 Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau**	**07.10.2020**	**X**	
25	Regierungspräsidium Stuttgart – Abteilung 8 Landesamt für Denkmalpflege	Keine Rückmeldung		
26	**Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21**	**12.10.2020**		**X**
27	**Regierungspräsidium Tübingen – Referat 53.1 → Zuständigkeit Ref .21**	**s. SN RP Tübingen Ref. 21 v. 12.10.2020**		
28	**Regionalverband Donau-Iller**	**29.09.2020**		**X**
29	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald Landesverband Baden-Württemberg e.V.	Keine Rückmeldung		
30	Schwäbischer Albverein e. V.	Keine Rückmeldung		
31	Schwarzwaldverein e.V.	Keine Rückmeldung		
32	Stadt Ulm	Keine Rückmeldung		
33	Stadtwerke Ulm / Neu Ulm Netze GmbH	Keine Rückmeldung		
34	**Terranets BW GmbH**	**14.09.2020**		**X**
35	**Transnet BW GmbH**	**25.09.2020**		**X**
36	**Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH**	**22.09.2020**		**X**
37	**Vodafone BW GmbH (unitymedia)**	**07.10.2020**		**X**
38	Zweckverband Wasserversorgung Ulmer Alb	Keine Rückmeldung		
39	Zweckverband Klärwerk Steinhäule	Keine Rückmeldung		
40	**Zweckverband Landeswasserversorgung**	**16.09.2020**		**X**
***die laufende Nummer entspricht der alphabetischen Reihenfolge der beteiligten TöB**				

Insgesamt haben 15 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange Äußerungen zum Bebauungsplanentwurf vorgebracht, die wie folgt abgewogen werden (die Reihenfolge entspricht dem Eingang der Stellungnahmen):
Äußerungen die seitens der Träger öffentlicher Belange bereits zur frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs.1 BauGB vorgebracht wurden und zur Beteiligung nach §4 Abs. 2 BauGB nochmals wiederholt wurden, werden kursiv gedruckt.

Folgende Äußerung wurde vorgebracht:	Prüfung und Abwägung der Verwaltung
Terranets BW GmbH, Schreiben vom 14.09.2020	
Im Geltungsbereich des oben genannten Bebauungsplanes (gilt nur für rot markierten Bereich) liegen keine Anlagen der terranets bw GmbH, so dass wir von dieser Maßnahme nicht betroffen werden. Eine Beteiligung am weiteren Verfahren ist nicht erforderlich. terranets bw  	Kenntnisnahme
Netze BW GmbH, Schreiben vom 15.09.2020	
Der Planausschnitt liegt nicht in unserem Versorgungsgebiet, weshalb unsere öffentlichen Belange nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme
Zweckverband Landeswasserversorgung, E-Mail vom 16.09.2020	
Wir bedanken uns für die Beteiligung am Planverfahren und teilen mit, dass die Belange der Landeswasserversorgung nicht betroffen sind.	Kenntnisnahme
Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, Schreiben vom 22.09.2020	
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:	*Kenntnisnahme*
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.	Kenntnisnahme
Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z. B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.	Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.
In unmittelbarer Nähe unserer elektrifizierten Bahnstrecke ist mit der Beeinflussung von Monitoren,	Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.

medizinischen Untersuchungsgeräten und anderen auf magnetische Felder empfindlichen Geräten zu rechnen. Es obliegt dem Bauherrn, für entsprechende Schutzvorkehrungen zu sorgen. Wir bitten Sie, uns die Abwägungsergebnisse zu gegebener Zeit zuzusenden und uns an dem Verfahren weiterhin zu beteiligen.	Abwägungsergebnisse zusenden
Eisenbahnbundesamt, Schreiben vom 22.09.2020	
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.	*Kenntnisnahme*
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* • *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.*	Es erfolgt kein Eingriff in Grundstücke des Eisenbahnbundesamtes, Bahnanlagen werden nicht geändert.
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.	Kenntnisnahme
Weiterhin dürfen keine Bahnanlagen geändert werden. Aus den mitgelieferten Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob es zu 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.	Kenntnisnahme
Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen (Deutsche Bahn AG, DB Immobilen, 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.	Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien wurde beteiligt, eine Stellungnahme wurde mit Schreiben vom 10.03.2020 und 22.09.2020 eingereicht.
Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, E-Mail vom 22.09.2020	
Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH gegen die von	Kenntnisnahme

Ihnen geplante Baumaßnahme keine Einwände geltend macht. Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Eine Neuverlegung von Telekommunikationsanlagen ist unsererseits derzeit nicht geplant.	
Transnet BW GmbH, E-Mail vom 25.09.2020	
Im geplanten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung MARKTPLATZ BLAUSTEIN" betreibt und plant die TransnetBW GmbH keine Höchstspannungsfreileitung. Daher haben wir keine Bedenken und Anmerkungen vorzubringen. Eine weitere Beteiligung am Verfahren ist nicht erforderlich.	Kenntnisnahme
Deutsche Telekom Technik GmbH, Schreiben vom 28.09.2020	
Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, die aus beigefügtem Plan ersichtlich sind. Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. (Deutsche Telekom Technik GmbH, Postfach 50 20 20, 70369 Stuttgart, Ansprechpartner PTI 22 Bernd Beck, Tel. +49 711 999-2138 / Mail / B.Beck@telekom.de) 	Kenntnisnahme Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet sind der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens sechs Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Kontakt: Deutsche Telekom Technik GmbH Postfach 50 20 20 70369 Stuttgart Ansprechpartner: PTI 22 Bernd Beck Tel. +49 711 999-2138 Mail: B.Beck@telekom.de Abstimmung erfolgt
Regionalverband Donau-Iller, Schreiben vom 29.09.2020	
Die geplante städtebauliche Neuordnung dieses Teils der Stadtmitte von Blaustein trägt dazu bei, den	Kenntnisnahme

Stadtkern attraktiver zu gestalten. Dies stärkt auch die zentralörtliche Funktion Blausteins als Unterzentrum. Die entspricht regionalplanerischen Zielsetzungen.	
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.	*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. Weitere Flächen sind, vorwiegend in der Erdgeschosszone, für Einzelhandelsgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie vorgesehen.*
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.	Kenntnisnahme
Gemäß den uns vorliegenden Unterlagen sind Einzelhandelsbetriebe mit innenstadt- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorgesehen. Dies begrüßen wir ausdrücklich. Um eine Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben zu ermöglichen, bitten wir die Gebäude entsprechend zu strukturieren und auch größere Verkaufsflächen zu ermöglichen.	Kenntnisnahme Die Gebäude bieten auch größere Verkaufsflächen.
IHK Ulm, Schreiben vom 05.10.2020	
Die Industrie- und Handelskammer Ulm hat im Anhörungsverfahren gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der oben genannten Bebauungsplanänderung auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen weiterhin keine Bedenken und Anregungen vorzubringen. Wir begrüßen die städtebauliche Neuordnung, die zur Stärkung des Blausteiner Stadtkerns beiträgt.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Freiburg – Abteilung 9/ Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau, E-Mail vom 07.10.2020	
Im Rahmen seiner fachlichen Zuständigkeit für geowissenschaftliche und bergbehördliche Belange äußert sich das Landesamt für Geologie, Rohstoffe und Bergbau auf der Grundlage der ihm vorliegenden Unterlagen und seiner regionalen Kenntnisse zum Planungsvorhaben.	Kenntnisnahme.
1. Rechtliche Vorgaben aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die im Regelfall nicht überwunden werden können Keine	Kenntnisnahme.
2. Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen, die den Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes	Kenntnisnahme.

Keine 3. Hinweise, Anregungen oder Bedenken **Geotechnik**	
Das LGRB weist darauf hin, dass im Anhörungsverfahren des LGRB als Träger öffentlicher Belange keine fachtechnische Prüfung vorgelegter Gutachten oder von Auszügen daraus erfolgt. Sofern für das Plangebiet ein ingenieurgeologisches Übersichtsgutachten, Baugrundgutachten oder geotechnischer Bericht vorliegt, liegen die darin getroffenen Aussagen im Verantwortungsbereich des gutachtenden Ingenieurbüros.	Kenntnisnahme.
Eine wasserwirtschaftliche Zulässigkeit der geplanten Nutzung vorausgesetzt, empfiehlt das LGRB andernfalls die Übernahme der folgenden geotechnischen Hinweise in den Bebauungsplan: Das Plangebiet befindet sich auf Grundlage der am LGRB vorhandenen Geodaten im Verbreitungsbereich von Auenlehm. Im tieferen Untergrund stehen die Gesteine der Massenkalke an. Mit lokalen Auffüllungen vorangegangener Nutzungen, die ggf. nicht zur Lastabtragung geeignet sind, ist zu rechnen. Mit einem kleinräumig deutlich unterschiedlichen Setzungsverhalten des Untergrundes ist zu rechnen. Der Grundwasserflurabstand kann bauwerksrelevant sein. Verkarstungserscheinungen (offene oder lehmerfüllte Spalten, Hohlräume, Dolinen) sind nicht auszuschließen. Sollte eine Versickerung der anfallenden Oberflächenwässer geplant bzw. wasserwirtschaftlich zulässig sein, wird auf das Arbeitsblatt DWA-A 138 (2005) verwiesen und im Einzelfall die Erstellung eines entsprechenden hydrologischen Versickerungsgutachtens empfohlen. Wegen der Gefahr der Ausspülung lehmerfüllter Spalten ist bei Anlage von Versickerungseinrichtungen auf ausreichenden Abstand zu Fundamenten zu achten. Bei etwaigen geotechnischen Fragen im Zuge der weiteren Planungen oder von Bauarbeiten (z. B. zum genauen Baugrundaufbau, zu Bodenkennwerten, zur Wahl und Tragfähigkeit des Gründungshorizonts, zum Grundwasser, zur Baugrubensicherung, bei Antreffen verkarstungsbedingter Fehlstellen wie z. B. offenen bzw. lehmerfüllten Spalten) werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen gemäß DIN EN 1997-2 bzw. DIN 4020 durch ein privates Ingenieurbüro empfohlen.	Geotechnische Hinweise werden in den Bebauungsplan übernommen.
Boden	

Zur Planung sind aus bodenkundlicher Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzutragen.	Kenntnisnahme.
Mineralische Rohstoffe	
Zum Planungsvorhaben sind aus rohstoffgeologischer Sicht keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
Grundwasser	
Aus hydrogeologischer Sicht sind zum Planungsvorhaben keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.	Kenntnisnahme.
Bergbau	
Gegen die Planung bestehen von bergbehördlicher Seite keine Einwendungen.	Kenntnisnahme.
Geotopschutz	
Im Bereich der Planfläche sind Belange des geowissenschaftlichen Naturschutzes nicht tangiert.	Kenntnisnahme.
Allgemeine Hinweise	
Die lokalen geologischen Untergrundverhältnisse können dem bestehenden Geologischen Kartenwerk, eine Übersicht über die am LGRB vorhandenen Bohrdaten der Homepage des LGRB (http://www.lgrb-bw.de) entnommen werden.	Kenntnisnahme.
Des Weiteren verweisen wir auf unser Geotop-Kataster, welches im Internet unter der Adresse http://lgrb-bw.de/geotourismus/geotope (Anwendung LGRB-Mapserver Geotop-Kataster) abgerufen werden kann.	Kenntnisnahme.
Vodafone BW GmbH (unitymedia), Schreiben vom 07.10.2020	
Im Planbereich liegen Versorgungsanlagen der Vodafone 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.	*Kenntnisnahme.*
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.	Kenntnisnahme.
Handwerkskammer Ulm, Schreiben vom 12.10.2020	

Die Handwerkskammer Ulm hat zum aktuellen Verfahrensstand keine grundsätzlichen Bedenken und Anregungen vorzutragen.	Kenntnisnahme.
Regierungspräsidium Tübingen – Referat 21, E-Mail vom 12.10.2020	
I. Raumordnung **(1) Raumordnung / Bauleitplanung**	
Keine Anregungen oder Bedenken.	Kenntnisnahme.
(2) Raumordnung / Einzelhandel	
Gemäß den vorgelegten Planunterlagen beabsichtigt die Stadt Blaustein die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein". Als Art der Nutzung werden Kerngebiete ausgewiesen.	Kenntnisnahme.
Da Blaustein Unterzentrum ist und sich das Plangebiet in städtebaulich integrierter Lage befindet, bestehen gegen die Planung aus Sicht des Einzelhandels keine raumordnungsrechtlichen Bedenken.	Kenntnisnahme.
II. Hochwasserschutz	
Die getätigte Abwägung bezüglich der Betroffenheit von festgesetzten Überschwemmungsgebieten wird zur Kenntnis genommen. Die geplanten Hochwasserschutzmaßnahmen, sowie die Bereitstellung des erforderlichen Ersatzretentions-volumens sind zeitnah umzusetzen.	Kenntnisnahme. Das Ersatzretentionsvolumen wird vor Beginn der Hochbaumaßnahme umgesetzt.
Landratsamt Alb-Donau-Kreis, Schreiben vom 13.10.2020	
1 Anregungen	
keine Anregungen	Kenntnisnahme
2 Hinweise	
2.1 Bauen, Brand- und Katastrophenschutz Brandschutz	Kenntnisnahme
2.1.1 Zur Sicherstellung der Löschwasser-versorgung ist eine Menge von 48 m³ pro Stunde über einen Zeitraum von 2 Stunden vorzusehen.	Die nachfolgenden Hinweise zum Brandschutz werden an den Vorhabenträger weitergeleitet und als Hinweis in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Löschwasserversorgung ist sichergestellt.
2.1.2 Die Hydranten sind so anzuordnen, dass sie die Wasserentnahme leicht ermöglichen.	*Die Anordnung der Hydranten im Bestand ermöglicht eine leichte Wasserentnahme (siehe Anlage 7, Plan mit Bestandshydranten).*
2.1.3 *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.*	*Dies ist gewährleistet (siehe Anlage 7, Plan mit Bestandshydranten).*
2.1.4 Entnahmestellen mit verminderter Leistung sind vertretbar, wenn die gesamte Löschwassermenge des Grundschutzes in einem	*Im Umkreis von 300m gibt es mehr als 2 Entnahmestellen (siehe Anlage 8, Plan mit Entnahmestellen für Löschwasser im Radius von 300m).*

Umkreis (Radius) von 300 Metern aus maximal 2 Entnahmestellen sichergestellt ist.	*Es sind keine Hindernisse vorhanden.*
2.1.5 Diese Regel gilt nicht über unüberwindbare Hindernisse hinweg. Das sind z.B. Bahntrassen, mehrspurige Schnellstraßen sowie langgestreckte Gebäudekomplexe die die tatsächliche Laufstrecke zu den Wasserentnahmestellen unverhältnismäßig verlängern.	*Die Abstände der Hydranten im Bestand belaufen sich auf 20 – 90m.*
2.1.6 Die Abstände von Hydranten auf Leitungen in Ortsnetzen welche auch der Löschwasser-versorgung (Grundschutz) dienen, dürfen 150 Meter nicht übersteigen. Größere Abstände von Hydranten bedürfen der Kompensation durch geeignete Löschwasserentnahmestellen.	*Der Betriebsdruck wird bei oben genannter Löschwasserentnahme nicht unterschritten.*
2.1.7 Bei der oben genannten Löschwasser-entnahme aus Hydranten (Nennleistung) darf der Betriebsdruck 1,5 bar nicht unterschreiten. *2.1.8 Der Punkt 3.7 aus der VwV Feuerwehrflächen ist zu beachten.*	Die Zufahrt zu den erforderlichen Feuerwehrflächen wird gewährleistet. Über die erforderlichen verkehrsrechtlichen Anordnungen wird Einvernehmen mit der örtlichen Straßenverkehrsbehörde und mit der für den Brandschutz zuständigen Dienststelle hergestellt.
2.2 Ländlicher Raum, Kreisentwicklung	Kenntnisnahme
2.2.1 Die Voraussetzungen für die Aufstellung des Bebauungsplanes, als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB sind gegeben.	Kenntnisnahme
2.2.2 Der Bebauungsplan ist aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan entwickelt und entspricht dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.	
2.3 Verkehr und Mobilität **Verkehrsbehörde**	Kenntnisnahme
2.3.1 Bei der Ausfahrt aus der Tiefgarage ist darauf zu achten, dass die Sichtfelder nicht durch die zu pflanzenden Bäume beeinträchtigt werden. Die Länge der Sichtfelder ist auch von der weiteren Gestaltung und damit zusammenhängenden Geschwindigkeit im Zuge der Ehrensteiner Straße abhängig. Es wird vorgeschlagen einen entsprechenden Hinweis in den Textteil des Bebauungsplans mit aufzunehmen.	Hinweis wird in die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans aufgenommen.
ÖPNV 2.3.2 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
2.4 Umwelt- und Arbeitsschutz **Gewässer**	Kenntnisnahme
2.4.1 *Die Änderung des bestehenden Bebauungsplanes liegt teilweise im festgesetzten*	

Überschwemmungsgebiet nach der Hochwasser-gefahrenkarte (§ 65 Wassergesetz BW). Im festgesetzten Überschwemmungsgebiet ist die Errichtung oder die Erweiterung baulicher Anlagen untersagt (§ 78 Abs. 4 Wasserhaushaltsgesetz). Eine Befreiung kann nach § 78 Abs. 5 WHG erteilt werden, der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum umfang-, funktions-, und zeitgleich ausgeglichen wird. Die *baulichen Anlagen müssen außerdem hochwasserangepasst ausgeführt werden. Die zuständige Behörde für die Erteilung der Befreiung ist die Stadt Blaustein.*	

2. 6 Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind folgende Planänderungen notwendig:

- Darstellung Verkehrsfläche entlang der Ehrensteiner Straße: Da die eindeutige Zweck-bestimmung der bisher als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ausgewiesene Fläche entlang der Ehrensteiner Straße noch nicht abschließend feststeht, wird diese im aktuellen Entwurf als Verkehrsfläche allgemeiner Zweckbestimmung dargestellt. Eine Aufteilung in unterschiedliche Nutzungsbereiche (z.B. Fahrspur, Parkierung, Fußweg,...) kann dann in den weiteren Planungsschritten erfolgen, d.h. eine flexible Aufteilung ist möglich.
- Ergänzung Nebenanlage als Versorgungsinfrastruktur westlich des Marktplatzes
- Ergänzung Schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Kirchenglockenschlagen und -läuten im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, Marktplatz Blaustein" im Ortsteil Ehrenstein der Stadt Blaustein (igi-consult GmbH, Wemding, 11.01.2021). Das Gutachten setzt voraus, dass die Kirche mit einer Reduzierung der Lautstärke der Kirchenglocken um 6dB einverstanden ist.
- Übernahme geotechnischer Hinweise
- Übernahme Hinweis zum Freihalten der Sichtfelder im Bereich der Tiefgaragenausfahrt
- Ergänzung Anlagen: Plan mit Bestandshydranten und Plan mit Entnahmestellen für Löschwasser im Radius von 300m

Die aufgeführten Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 09.02.2021 eingearbeitet. Durch die aufgeführten Änderungen werden die Grundzüge der Planung berührt und erfordern eine erneute öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes im Sinne von § 4a Abs. 3 BauGB.

III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	Ansatz Finanz-planung 2021 des Haushalts 2020 (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
Sachkonto: 4271000 Kostenstelle: 511000 Kostenträger: 51100000	Verfügbarer Haushalts-ansatz 200.000	200.000	11.200 Honorar B-Plan (AB Hähnig Gemmeke) 11.126 Honorar Stadtentwicklung (AB Hähnig Gemmeke) Artenschutzgut-achten 480 Mitwirkung Grünordnung u. Umweltaus-wirkung 1.480	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis	-	-	-	-

Anmerkungen zur Finanzierung:

Im Haushaltsjahr 2020 sind Kosten von ca. 6948,4 € für 2 Schallgutachten und die Messung der Schallemissionen der Kirchturmglocken angefallen. Der Anteil der Förderung beträgt 60%, der Kostenanteil der Stadt beträgt 2779,36 €.

Für den städtebaulichen Entwurf wurde eine 1. AZ in Höhe von 11.870,25 € von AB Hähnig Gemmeke gestellt. Der Anteil der Förderung beträgt 60%, der Kostenanteil der Stadt beträgt 4748,10 €

Im Haushaltsjahr 2021 fallen noch folgende Kosten an:

Für die Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfs wurde das Büro Hähnig - Gemmeke Architekten Partnerschaft mbB, Tübingen für ein Honorar von 39.700 € beauftragt.

Im Jahr 2021 fällt hierfür noch ein Resthonorar von 27.816,25 € an. Der Anteil der Förderung beträgt 60%, der Kostenanteil der Stadt beträgt 11.126,50 €. 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€

Desweitern wurde ein Artenschutzgutachten beim Bio-Büro Schreiber für 1.200€ beauftragt. Der Anteil der Förderung beträgt 60%, der Kostenanteil der Stadt beträgt 480 €.

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

IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

Der Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt.

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

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 9.2.2021
2. Entwurf Planungsrechtliche Festsetzungen und Örtliche Bauvorschriften, Stand 9.2.2021
3. Entwurf Begründung zum Bebauungsplan, Stand 9.2.2021

4.a Besprechungsprotokoll mit Fa. Hörz vom 3.12.2020

4.b Angebot Fa. Hörz vom 26.11.2020

4.c Nachtragsangebot Fa. Hörz vom 12.01.2021

5. Schalltechnische Untersuchung, igi-Consult, Stand 14.07.2020
6. Schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Kirchenglocken-schlagen und -läuten, igi-Consult, Stand 11.01.2021
7. Plan mit Bestandshydranten
8. Plan mit Entnahmestellen für Löschwasser im Radius von 300m

Die Anlagen 4-8 werden nicht mit der Sitzungsvorlage verschickt, da die Unterlagen zu umfangreich sind. Diese Anlagen werden zur Gemeinderatssitzung am 9.2.2021 im öffentlichen Teil des Rats-Infosystem eingestellt.