Blaustein

Stadt Blaustein

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

nach § 13a BauGB

Begründung

vom 09.02.2021

Entwurf zur erneuten Beteiligung gemäß
§ 3 (2) und §4 (2) BauGB i. V. m. § 4a (3) 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**	**14**
V.1.	Nachrichtliche Übernahmen und Fachplanungen	14
V.1.1	Altlasten	14
V.1.2	Hochwassergefährdung	14
V.2.	Vorliegende Gutachten	15
VI	**Planinhalte**	**16**
VI.1.	Städtebauliches Konzept	16
VI.2.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	17
VII	**Planungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen**	**18**
VII.1.	Art der baulichen Nutzung	18
VII.2.	Maß der baulichen Nutzung	18
VII.3.	Bauweise	19
VII.4.	Überbaubare Grundstücksflächen	19
VII.5.	Nebenanlagen	20
VII.6.	Stellplätze und Garagen	20
VII.7.	Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	20
VII.8.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
VII.9.	Geh-, und Fahr- und Leitungsrechte	21
VII.10.	Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen	21
VII.11.	Grünordnerische Festsetzungen	23
VII.12.	Örtliche Bauvorschriften	24
VII.13.	Städtebauliche Kenndaten	24
VIII	**Auswirkungen des Bebauungsplans**	**26**
VIII.1.	Auswirkungen auf die Belange von Umweltschutz, Naturschutz und Landschaftspflege	26
VIII.2.	Weitere Auswirkungen	27
VIII.2.1	Grundstücksentwässerung	27
IX	**Maßnahmen zur Verwirklichung**	**28**
IX.1.	Bodenordnende Maßnahmen	28

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 09.02.2021 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 Hähnig 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 (UVPG) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG).

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

Durch das beschleunigte Verfahren

- kann die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB entfallen.
  (Im Zuge des Bebauungsplanverfahrens „Bahnhofbereich 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	04.09.2020
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB parallel zur Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	von bis	14.09.2020 14.10.2020
Planinhaltsbeschluss und Beschluss der erneuten Öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB i.V. mit § 4a Abs.3 BauGB	am	
Bekanntmachung der erneuten Öffentlichen Auslegung	am	
Erneute 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 Geschäftsgebäude Marktplatz 8 (Flst. Nr. 571) im Übergang zur Blau als Gewässer 1. Ordnung. Südöstlich wird das Plangebiet durch die von der Hummelstraße erschlossenen Gebäude (Hummelstraße 6: Blumenladen/ Bank, Flst. Nr. 570; Hummelstraße 8: Sparkasse/ Büros, Flst. Nr. 571/1) begrenzt.

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

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.

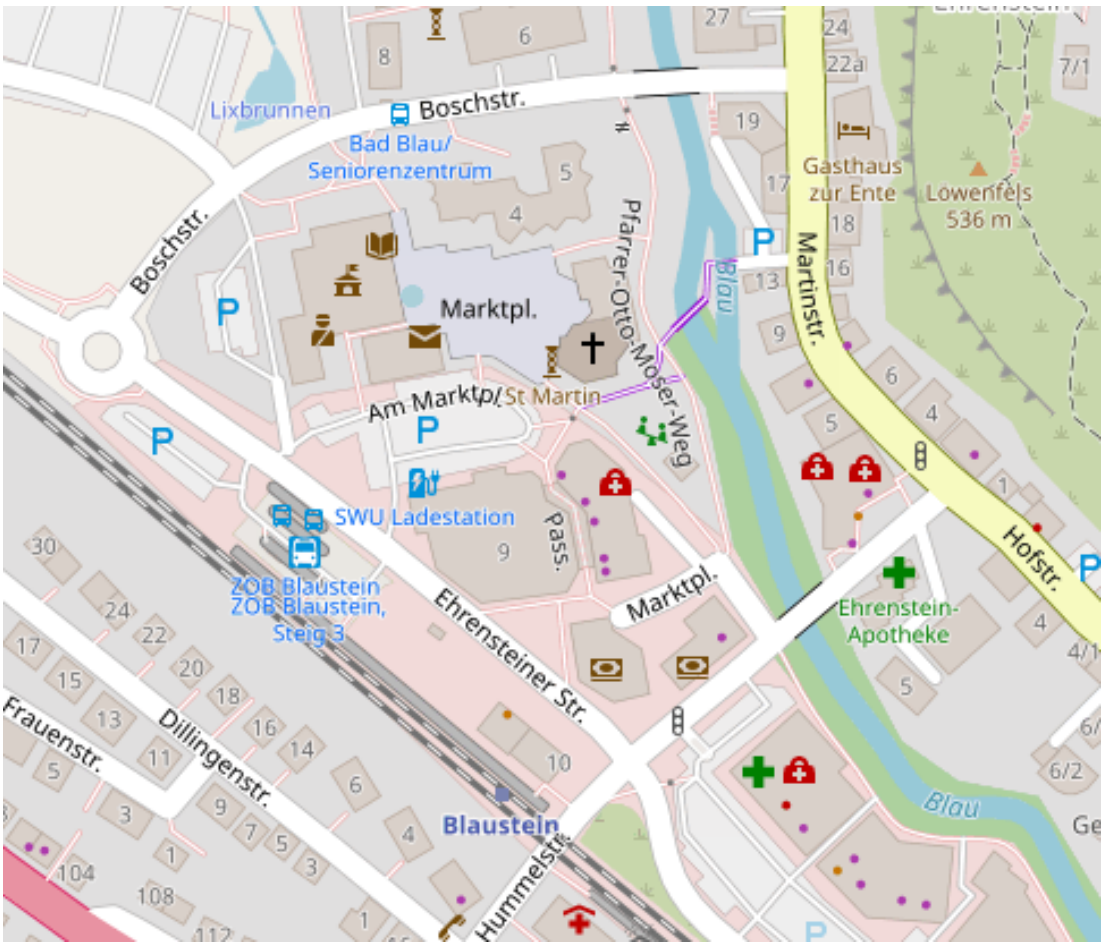

Abbildung 2: Straßenkarte
(https://www.vianovis.net/nachbarschaftsverband-ulm/, abgerufen am 15.04.2020)

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 (geplanter 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.

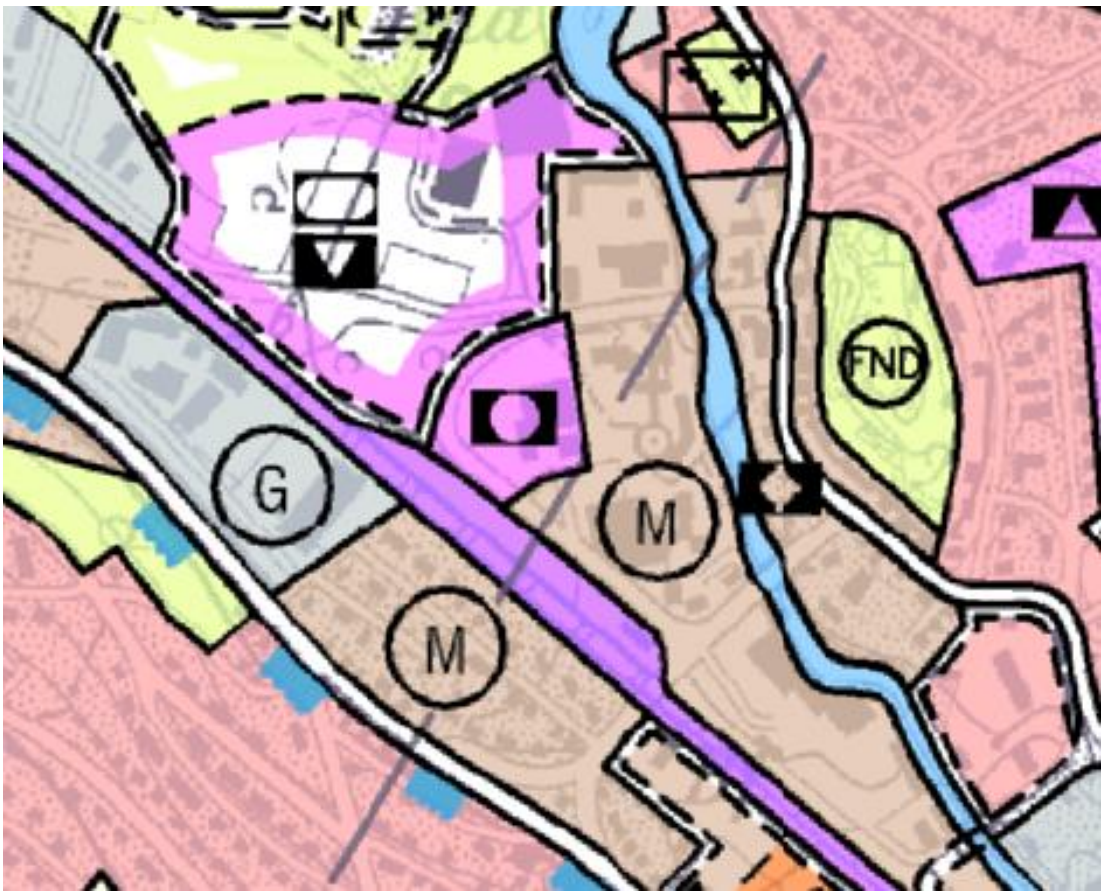

Abbildung 3: Flächennutzungsplan 2010 (Stand 16.09.2010)
(https://www.vianovis.net/nachbarschaftsverband-ulm/ abgerufen am 15.04.2020)

IV.4.3 Bebauungsplanung

Das Verfahrensgebiet ist Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplans "Bahnhofsbereich Ehrenstein“ aus dem Jahr 2007. Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nut-

zungen umfassen dabei innerhalb des Verfahrensgebietes im Wesentlichen Gemeinbedarfs- und Kerngebietsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit einem Parkplatz und einem Fußgängerbereich.

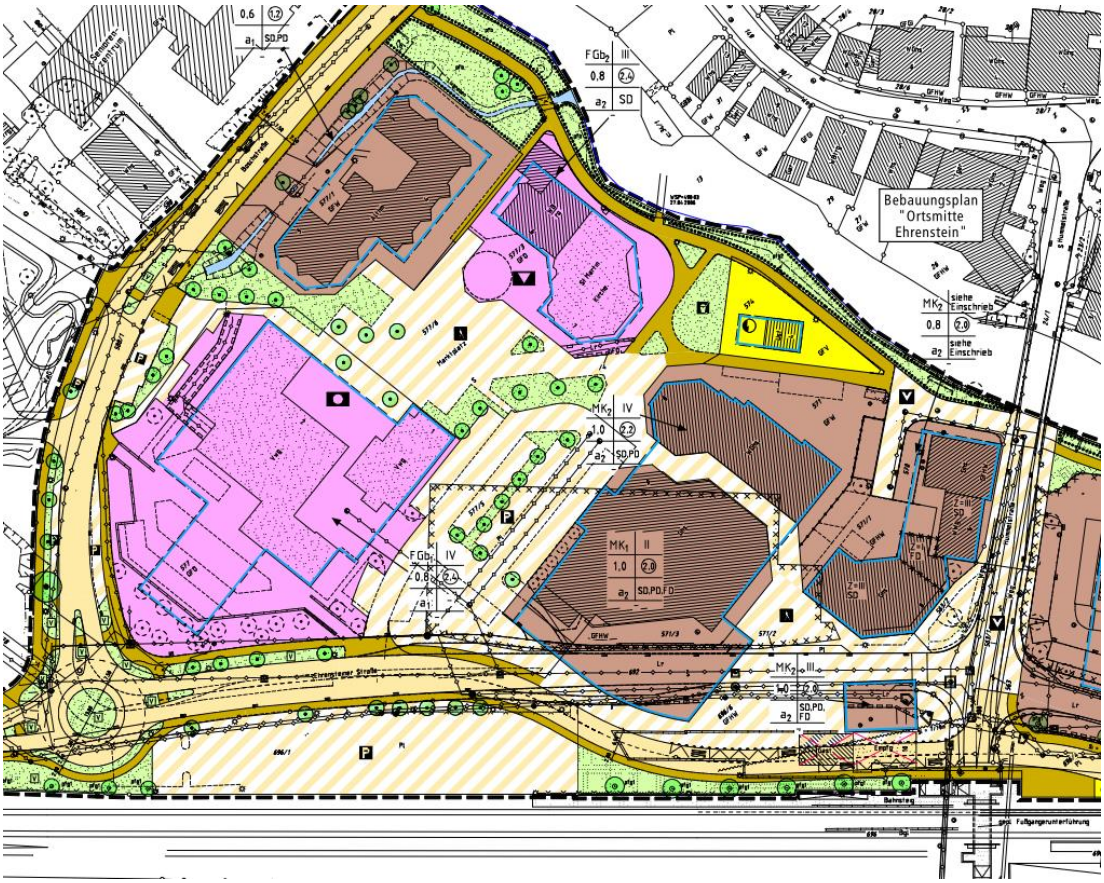

Abbildung 4: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein“ 2007 (Stadt Blaustein)

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 (s.u.) wurde bis dato nicht als Satzung beschlossen.

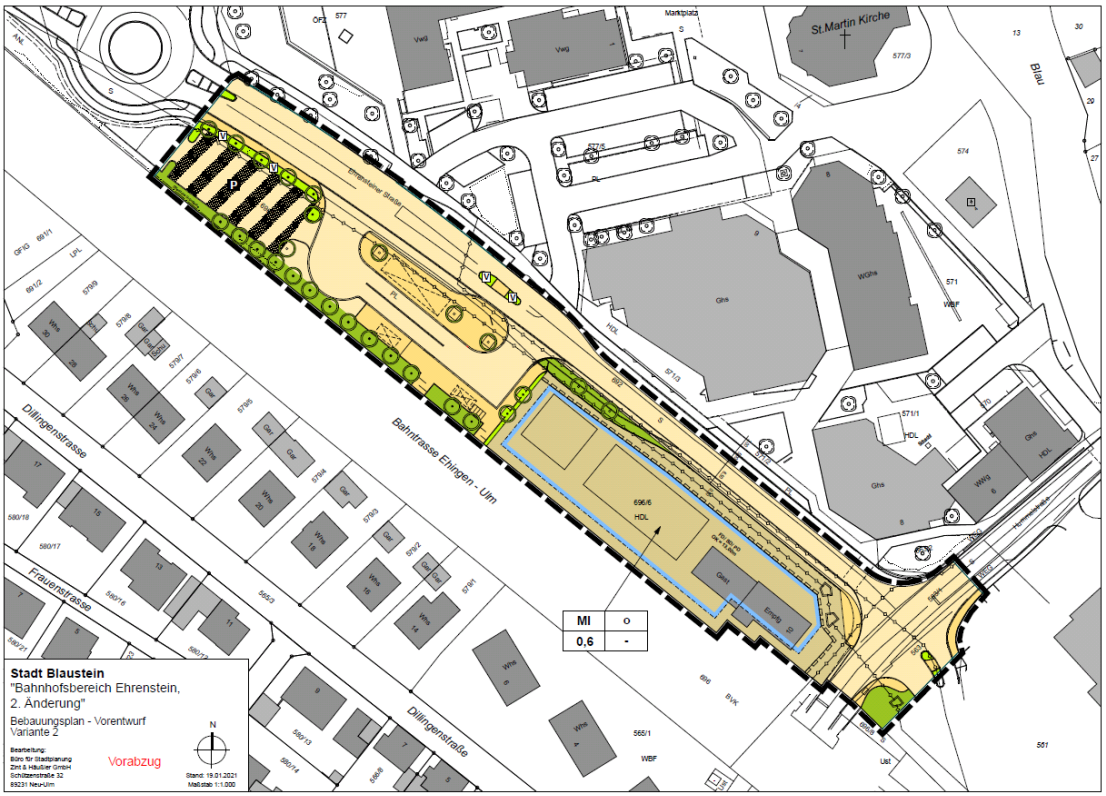

Abbildung 5: Entwurf geplanter Bebauungsplan "Bahnhofsbereich Ehrenstein, 4. Änderung" (Stadt Blaustein)

Städtebauliche Zielsetzung ist nach wie vor für die Grundstücke süd-westlich der Ehrensteiner Straße ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Wie den Planunterlagen zu entnehmen ist, würden beide Änderungen zusammen genommen dieses ganzheitliche, schlüssiges Konzept für die neue Stadtmitte von Blaustein ermöglichen.

Zur Veranschaulichung wird im aktuellen Entwurf zum Bebauungsplan „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung, MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ im Ortsteil Ehrenstein auch der geplante B-Plan „Bahnhofsbereich 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 „Bahnhofsbereich 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:

- 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, 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)
- Schalltechnische Untersuchung der Geräuschimmissionen durch Kirchenglockenschlagen und -läuten (igi-consult GmbH, Wemding, 11.01.2021)
- 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 rasanten städtebaulichen 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, Dirnenwohnheime, 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. Entsprechend 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

Um die erforderliche Trafostation (Ersatz für die bisher in den ehem. Rewemarkt integrierte Trafostation) sowie die Infrastruktur (Strom/Wasser) für den Marktbetrieb und die angrenzenden Nutzungen (Elektrolademöglichkeit, überdachte Fahrradabstellplätze) bereitzustellen und gestalterisch in das Gesamtkonzept Marktplatz zu integrieren, wird im Bereich westlich des Marktplatzes eine Nebenanlage ermöglicht.

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 freigehalten 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 sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Die öffentlichen und privaten Verkehrsflächen werden entsprechend dem städtebaulichen Entwurf im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans festgesetzt. Der motorisierte Verkehr wird auf das Notwendige reduziert zugunsten einer Verkehrsberuhigung. Die privaten und öffentlichen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Marktplatz und angrenzende Bereiche“ dienen sowohl der wöchentlichen Marktnutzung, der Gastronomie, Märkten (Weihnachtsmarkt, Blausteiner Herbst etc.) als

auch in untergeordneter Nutzung Veranstaltungen wie beispielsweise Gemeindefeiern, Volksfeste oder Open-Air-Veranstaltungen. Die maßgeblichen Immissionswerte sind einzuhalten.
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, motorisierter Verkehr soll minimiert werden zugunsten einer Verkehrsberuhigung.

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

Das Fahrrecht (gr,**fr**,lr) zu Gunsten der Angrenzer und Nutzer der (umliegenden) Flächen dient z.B. der Marktplatznutzung, der Anlieferung, der Anfahrbarkeit für die Kirche, den Anwohnern im Bedarfsfall oder um andere mit den beschriebenen Nutzungen einhergehende, ergänzende Bedarfe etc. zu decken. Auch um die Befahrbarkeit für Feuerwehr und Rettungsdienste zu gewährleisten, wird das Fahrrecht fr festgesetzt.

Das Leitungsrecht (gr,fr,**lr**) zu Gunsten der Stadt Blaustein wird z.B. für die Entwässerung des Marktplatzes und der angrenzenden Bereiche, sowie für sonstige, erforderliche Leitungen wie Strom-, Abwasser-, Entwässerungs- Regenwasserleitungen und Wasserleitungen etc. benötigt.

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

VII.10. 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 Grenzwert-Überschreitungen 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 durch 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 Gesamt-Schalldämmmaße, 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.

In der schalltechnischen Untersuchung mit der Auftrags-Nr. C200032n3 der Firma igi CONSULT GmbH vom 11.01.2021 sind weiterhin die zu erwartenden Geräuschimmissionen durch das Glockenschlagen und -läuten der benachbarten Kirche St. Martin schalltechnisch untersucht worden.

Beim Läuten von Kirchenglocken wird im Allgemeinen und auch in immissionsschutzfachlicher Hinsicht sowie in der Rechtsprechung zwischen sog. sakralem oder liturgischem Läuten und nicht sakralen Anlässen unterschieden. 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. 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 der Geräuschimmissionen wird die TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, 26.08.1998) angewendet.

Um die Geräuschimmissionen durch das Glockenläuten auf die geplante Bebauung zu quantifizieren, wurden vor Ort Schallpegelmessungen und anschließend Schallausbreitungsrechnungen durchgeführt. In diesem Zusammenhang ist berücksichtigt, dass Lärmminderungsmaßnahmen an den Kirchenglocken vorgenommen werden, die im Vergleich zur bestehenden Situation zumindest 6 dB niedrigere Geräuschemissionen bewirken.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass durch das nicht sakrale Glockenschlagen bedingt an den geplanten Gebäudefassaden überall der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 60 dB(A) eingehalten wird.

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 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.11. 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.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 Hähnig 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. 3.190 m²	ca. 34,4 %
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 840 m²	ca. 9 %
Öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 4.285 m²	ca. 46,2 %
Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung	ca. 965 m²	ca. 10,4 %
Geltungsbereich des Bebauungsplans	ca. 9.280 m²	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 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: