Blautopfstadt Blaubeuren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Alberstraße"

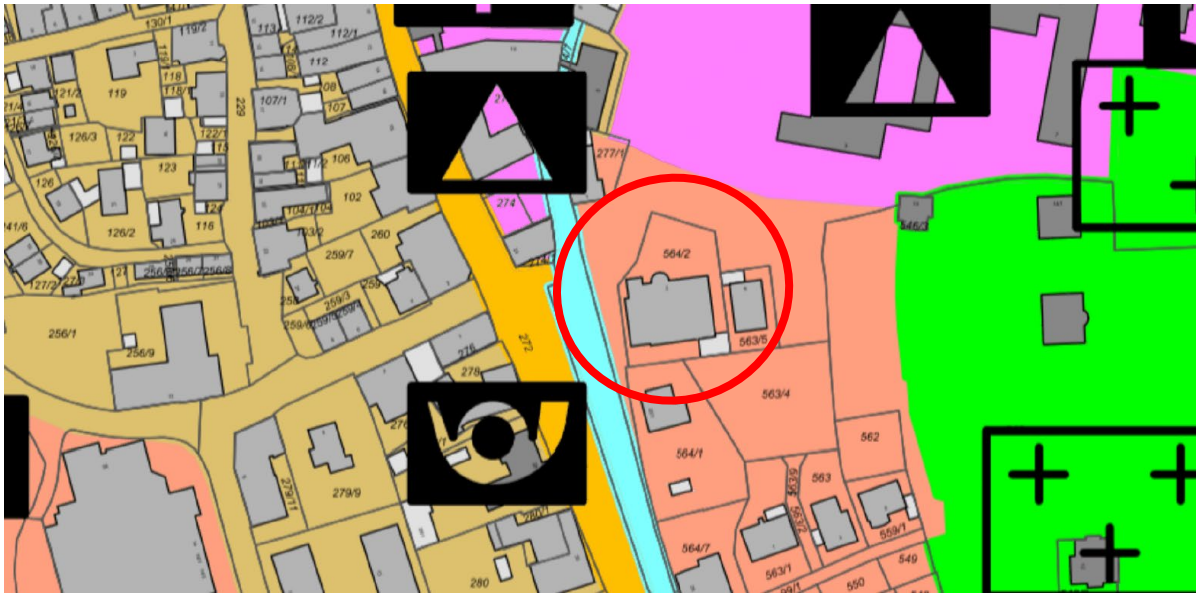
Begründung zum Bebauungsplan

Neu-Ulm, 19.12.2023

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
89231 Neu-Ulm

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der rechtsverbindliche Flächennutzungsplan der Stadt Blaubeuren stellt für den Planbereich ein Wohngebiet dar. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Vorhabenstandort als Mischgebiet festgesetzt wird, ist der Bebauungsplan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Der Flächennutzungsplan ist somit im Wege der Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Satz 2 BauGB anzupassen.



2. Anlass und Ziel der Planung

Am Vorhabenstandort, an der Alberstraße, plant der Vorhabenträger, die Sparkasse Ulm, das am Standort vorhandene Bestandsgebäude abzubrechen und durch einen Neubau zu ersetzen.

Das am Standort vorhandene Gebäude wird derzeit noch durch die Sparkasse Ulm genutzt. Neben dem Beratungscenter im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss der Sparkasse Ulm sind im obersten Geschoss (2. OG) Wohnungen untergebracht.

Die Sparkasse plant nun ihr am Standort ansässiges Beratungscenter umzustrukturieren und auszubauen. Zudem soll die Polizei Räumlichkeiten im geplanten Neubau erhalten. Die gewerblich genutzten bzw. durch die Polizei genutzten Räumlichkeiten sind im Erdgeschoss sowie in einem Teil des ersten Obergeschosses vorgesehen. Ab dem ersten Obergeschoss sollen insgesamt 12 Wohneinheiten entstehen.

Das Gebiet unterliegt dem seit 18.03.1994 rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 1.23.01 „Eduard v. Lang Str. – Ulmer Str. – Karlstraße – Auf dem Graben“. Die Grundstücke innerhalb des Entwicklungsgebiets sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohngebiet dargestellt. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes ist erforderlich, da das Vorhaben den Grundzügen der Planung widerspricht und deshalb von der Baugenehmigungsbehörde keine Befreiung in Aussicht gestellt werden konnte.

Der Bebauungsplan wird vorhabenbezogen gemäß § 12 BauGB und in Verbindung mit § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage im Bereich Ecke Karlstraße / Alberstraße.

Das Grundstück schließt im Norden an die Alberstraße, im Westen an die Aach sowie darüber hinaus an die Karlstraße an. Im Osten und Süden schließt die bestehende innerörtliche Wohnbebauung von Blaubeuren an das Vorhabengrundstück an.

Der Flächennutzungsplan weist das nördliche, östliche und südliche Umfeld als Wohngebiet aus. Der bebaute Bereich westlich der Karlstraße ist hingegen als Mischgebiet im Flächennutzungsplan dargestellt.

Der Vorhabenstandort ist über die Karlstraße und im weiteren Verlauf über die Alberstraße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Die an das Plangebiet angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um den zukünftigen Ziel und Quellverkehr aufzunehmen.

Das Vorhabengrundstück selbst ist derzeit noch durch das bestehende uns sich noch in Betrieb befindliche Bestandsgebäude sowie der zugehörigen Stellplätze der Sparkasse Ulm bebaut.

Ebenfalls weist das Umfeld des Plangrundstückes einen bereits üppig gewachsenen Baumbestand auf, so dass der Vorhabenstandort bereits ein- und durchgrünt ist. Die Bestandsbäume entlang der westlich fließenden Aach sind gemäß LUBW als Naturdenkmal kartiert und prägen das Ortsbild im direkten Umfeld des Plangebietes.

Auf dem Vorhabengrundstück selbst befindet sich kein Baumbestand.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke bzw. Teilgrundstücke (*) Fl.st. Nr. 629/2 ((*) Alberstraße) und 564/2 mit einer Fläche von rund 1.469 m².

4. Planungskonzeption

Der Vorhabenträger die Sparkasse Ulm plant am Vorhabenstandort den Abriss des Bestandsgebäude und die Neubebauung zur Unterbringung einer Gewerbe- und Dienstleistungsnutzung sowie in den oberen Geschossen einer Wohnnutzung.

Durch den Neubau kann das bestehende Beratungscenter am Standort neu organisiert und ausgebaut werden. Ebenfalls ist die Unterbringung der Polizei in einem Teilbereich der geplanten Räumlichkeiten vorgesehen. Ab ca. der Hälfte des 1. Obergeschosses sollen insgesamt 12 neue Wohneinheiten geschaffen werden. Dabei sind 2 – 4-Zimmer-Wohnungen in einer Größenordnung von durchschnittlich 70 m² vorgesehen.

Der Baukörper ist in dem der Alberstraße und der Aach zugewandten Seite (nach Norden und Westen) mit insgesamt 4 Geschossen und einem Walmdach geplant. Die geplante Gebäudehöhe beträgt knapp 17 m und ordnet sich dadurch höhenmäßig dem nördlich anschließenden Gebäude der Schöne Lau Schule unter. Durch die Ausbildung eines Walmdaches wird ein zusätzlicher gestalterischer Übergang zur Schöne Lau Schule geschaffen.

Der rückwärtige Gebäudeteil welcher sich zu der südlich und östlich anschließenden Wohnbebauung orientiert ist mit 2 Geschossen und einer baulichen Höhe von ca. 7,80 m sowie der Ausbildung eines begrünten Flachdachs geplant. Dabei soll das Flachdach als Dachgarten angelegt und genutzt werden.

Die östlich und südlich anschließende Wohnbebauung ist im Bestand mit ebenfalls 2 Geschossen und einem Satteldach vorhanden, so dass die geplante bauliche Höhe den Bezug zum bestehenden wohnbaulichen Umfeld aufnimmt.

Zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze wird im Untergeschoss eine Tiefgarage hergestellt. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über eine Abfahrtsrampe, die an die Alberstraße anbindet. Die Tiefgaragenzufahrt ist dabei am nordöstlichen Grundstücksrand geplant.

Für Besucher und Kunden sind sechs oberirdische Stellplätze entlang der Alberstraße vorgesehen. Die daran anschließende Platzfläche bzw. der vorgelagerte Eingangsbereich des Neubaus soll bis zur anschließenden Alberstraße einheitlich gestaltet werden.

Durch den geplanten Neubau kann in zentraler Innenstadtlage von Blaubeuren neuer Wohnraum sowie Räumlichkeiten für die Polizei und weitere Dienstleiter und Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Der Entwurf der geplanten Bebauung wurde in drei Sitzungen (1. Sitzung 21.06.2022, 2. Sitzung 20.09.2022, 3. Sitzung 14.02.2023) dem Gestaltungsbeirat vorgestellt und diskutiert. Dabei wurde das nun vorliegende Konzept sowohl in der Gestaltung des geplanten Baukörpers als auch die Außengestaltung und die Einbindung in das bauliche Umfeld befürwortet.

5. Vorgaben aus übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsplan Baden-Württemberg 2002 (LEP)

Die Stadt Blaubeuren wird gemäß dem Landesentwicklungsprogramm Baden-Württemberg dem „Verdichtungsraum“ Ulm zugeordnet. Gemäß der Karte 2 ist die Stadt Blaubeuren als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemeinsam mit der Stadt Laichingen bildet die Stadt Blaubeuren ein Doppelzentrum.

Der Landesentwicklungsplan formuliert für die Entwicklung von Siedlungsflächen und Schaffung von Wohnraum und Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten folgende Ziele und Grundsätze:

3.1.2 (Z) Die Siedlungstätigkeit ist vorrangig auf Siedlungsbereiche sowie Schwerpunkte des Wohnungsbaus und Schwerpunkte für Industrie, Gewerbe und Dienstleistungseinrichtungen zu konzentrieren.

3.1.9 (Z) Die Siedlungsentwicklung ist vorrangig am Bestand auszurichten. Dazu sind Möglichkeiten der Verdichtung und Arrondierung zu nutzen, Baulücken und Baulandreserven zu berücksichtigen sowie Brach-, Konversions- und Altlastenflächen neuen Nutzungen zuzuführen. Die Inanspruchnahme von Böden mit besonderer Bedeutung für den Naturhaushalt und die Landwirtschaft ist auf das Unvermeidbare zu beschränken.

Im Plangebiet:

Der Vorhabenstandort befindet sich in zentraler Innenstadtlage von Blaubeuren, an der Ecke Karlstraße Alberstraße, südöstlich der Altstadt. Der Standort ist aktuell durch das bestehende Gebäude der Sparkasse sowie der zugehörigen Stellplätze bebaut. Durch den Abbruch des Bestandsgebäudes und die Errichtung des Neubaus kann zusätzlicher Wohnraum in zentraler Ortslage sowie weitere Gewerbe- und Dienstleistungseinheiten geschaffen werden. Die vorgesehene Bebauung stellt daher eine klassische Maßnahme im Sinne der Innenentwicklung dar.

6. Art der Verfahrensbearbeitung, Planerfordernis

6.1 Vorgaben des § 13a BauGB

Der Planbereich ist aktuell mit dem sich noch in Betrieb befindliche Gebäude des Beratungscenters der Sparkasse Ulm bebaut.

Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist das Vorhabengrundstück Nr. 564/2 als Wohngebiet ausgewiesen. Durch die geplante Unterbringung des Beratungscenters, der Polizei und in den oberen Geschossen Wohnungen, wird der Standort als Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan "...für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen.

Werden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Im Vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

Aufgrund dessen, dass der Vorhabenstandort bereits durch das bestehende Gebäude des Beratungscenters und der dazugehörigen Stellplätze bebaut ist, der Standort sich in zentraler Ortslage befindet und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter vorliegt sind die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt.

6.2 Begründung für die Anwendung von § 13a BauGB

Der Planbereich ist bereits durch das Bestandsgebäude der Sparkasse Ulm und den dazugehörigen Stellplätzen und Zufahrt bebaut. Zudem befindet sich der Vorhabenstand in zentraler Ortslage und ist vollständig durch die Wohn- und Mischbebauung von Blaubeuren umgegeben.

Aufgrund dessen, dass durch die geplante Entwicklung das Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches nachgenutzt und bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich geschont werden können ergeben sich keine neuen Eingriffe in Natur und Landschaft.

Anhaltspunkte für eine weitere Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen daher nicht. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für die Bebauungsplanänderung gegeben.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Das Vorhabengrundstück Flurnummer 564/2 wird als Mischgebiet § 6 BauNVO festgesetzt.

Festgesetzt wird:
MI: Mischgebiet, zulässig sind:

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Sonstige nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Anlagen für Verwaltungen, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Vergnügungsstätten, Tankstellen und Gartenbaubetriebe sind nicht zulässig. Die ausnahmsweise gemäß § 6 Abs. 3 BauNVO zulässigen Nutzungen sind ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Diese Nutzungen gehen häufig mit einem entsprechenden Konfliktpotential einher, bzw. haben diese Nutzungen einen entsprechenden Flächenbedarf welchem man in zentraler Ortslage nicht nachkommen kann. Am Vorhabenstandort soll eine hochwertige Wohn- und Dienstleistungs- sowie gewerbliche und soziale Nutzungen entstehen.

Da der Bebauungsplan vorhabenbezogen ist, sind dementsprechend nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Das Ziel der vorliegenden Planung ist die Neubebauung und die Nachverdichtung des Grundstücks Nr. 564/2 sowie die Schaffung von zentralem Wohnraum und die Entwicklung von Dienstleistungs- und Gewerbeflächen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage sowie die Zahl der maximal zulässigen Geschosse bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 mit 0,6 festgesetzt. Es wird weiter festgesetzt, dass die maximal zulässige GRZ für die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege, interne Erschließungsanlagen, Tiefgarage und untergeordnete Nebenanlagen auf 0,85 überschritten werden darf.

Mit den am Standort vorgesehenen Nutzungen geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Um die notwendigen Stellplätze für Kunden, Mitarbeiter und Angestellte herstellen zu können ist eine Überschreitung der GRZ erforderlich. Durch die Zulässigkeit der Überschreitung der GRZ für die vorgenannten baulichen Anlagen wird das umliegende Straßennetz nicht zusätzlich durch den ruhenden Verkehr belastet.

Durch die getroffene Festsetzung der Grundflächenzahl kann das Baugrundstück städtebaulich angemessen bebaut und entwickelt werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird als absolute Höhe über Normalnull festgesetzt. Dabei wir die maximal zulässige bauliche Höhe für den zur Alberstraße zugewandte Gebäudeteil (Gebäudeteil mit Walmdach) auf 529,80 m ü. N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 17,00 m über Erdgeschossfußbodenhöhe. Für diesen Gebäudeteil werden zudem maximal vier Geschosse festgesetzt. Der rückwärtige Gebäudeteil, welcher mit einem Flachdach ausgebildet wird, wird mit einer maximal zulässigen baulichen Höhe von 520,60 m ü. N.N. festgesetzt. Dies entspricht einer relativen Höhe von ca. 7,77 m.

Zwischen der Detailplanung und den im Bebauungsplan getroffenen Höhenfestsetzungen wurde ein Höhenpuffer von ca. 0,50 m berücksichtigt. Diese Differenz ist zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die südlich an den Vorhabenstandort angrenzende Wohnbebauung tritt mit zwei Vollgeschosse und einem Sattel- bzw. Walmdach in Erscheinung. Der südöstlich entstandene Neubau weist eine 3-Geschossigkeit auf.

Durch die Abstufung des südlichen Gebäudeteiles in der Höhe sowie in der Geschossigkeit wird auf die südlich anschließende Wohnbebauung Rücksicht genommen und ein städtebaulicher Übergang geschaffen.

Nordöstlich schließt die Schöne Lau Schule mit vier Geschossen und einem überhöhten Walmdach an das Plangrundstück an. Dadurch dass der zur Schöne Lau Schule zugewandte Gebäudeteil mit einer 4-Geschossigkeit und einem Walmdach und der rückwärtige Gebäudeteil mit einer 2-Geschossigkeit und einem Flachdach geplant ist entsteht eine Höhenstaffelung zwischen der sich im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann der geplante Baukörper am Vorhabenstandort umgesetzt werden.

7.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Demnach sind innerhalb des Vorhabengrundstück Gebäude zulässig die eine maximale Gebäudelänge von 50 m nicht überschreiten.

Der geplante Baukörper weist eine maximale Gebäudelänge von rund 42 m auf.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Dabei bildet die Baugrenze den durch das geplante Gebäude überbaubaren Rahmen. Zwi-

schen der festgesetzten Baugrenze und der geplanten Außenkante der Gebäudefassade wurde ebenfalls ein Puffer von ca. 0,50 bis 0,90 m eingeplant, so dass im Rahmen der Ausführungsplanung noch eine geringfügige Flexibilität gegeben ist.

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des geplanten Vorhabens ist über die westliche Karlstraße und im weiteren Verlauf über die Alberstraße an welche das Plangrundstück direkt angrenzt, gegeben. Das am Standort bestehende Beratungscenter der Sparkasse ist bereits über das vorhandene Straßenverkehrsnetz erschlossen. Die Alberstraße ist zudem ausreichend dimensioniert, um den zukünftigen Ziel- und Quellverkehr aufzunehmen.

Ausbaumaßnahmen der Straßenverkehrsflächen sind demnach zur Erschließung des Vorhabens nicht erforderlich.

Die für die geplanten Nutzungen erforderlichen Stellplätze werden in einer Tiefgarage untergebracht (18 Stellplätze).

Im Eingangsbereich des geplanten Baukörpers sind vorgelagert, entlang der Alberstraße sechs Besucher und Kundenstellplätze situiert.

Aufgrund dessen, dass sich in dem am Vorhabenstandort bereits das Beratungscenter sowie Wohnungen befinden, wird von keiner wesentlichen Zunahme des Ziel- und Quellverkehrs und mit keinen Auswirkungen auf das umliegende Straßenverkehrsnetz ausgegangen.

7.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert. Die sich innerhalb des Planumgriffs, im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen befindlichen Bestandsbäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Die Bestandsbäume sind in Ihrem natürlichen Habitus zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang in entsprechender Qualität zu ersetzten.

Im Bereich der geplanten Stellplätze werden zur weiteren Durchgrünung zwei Einzelbäume festgesetzt. Die anzupflanzenden Bäume werden nicht standortgebunden festgesetzt und können zur Anpassung an die örtliche Lage verschoben werden. Die Anzahl der anzupflanzenden Bäume darf dabei jedoch nicht unterschritten werden.

Im Bebauungsplan wird zudem festgesetzt, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude extensiv zu begrünen sind. Dabei beträgt die Mindestsubstratstärke 10 cm. Davon ausgenommen sind Bereiche, die durch technische Anlagen überstellt sind.

8. Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist wegen der Größe des Vorhabengebietes mit rund 1.469 m² keine formale Umweltprüfung und kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich. Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Es befinden sich innerhalb des Plangebietes sowie im Umfeld keine Schutzgebiete und Biotopflächen. Der entlang der Aach als Naturdenkmal kartierte Baumbestand befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

8.1 Schutzgut Mensch

Der Vorhabenstandort befindet sich in einem bereits bebauten innerstädtischen Umfeld. Am Standort sind bereits derzeit das Beratungscenter der Sparkasse Ulm sowie im oberen Geschoss Wohnungen vorhanden. Das Bestandgebäude soll nun abgebrochen und durch einen Neubau ersetzt werden. Neben einer Gewebe- und Dienstleistungsnutzung ist auch eine Wohnnutzung den oberen Geschossen geplant.

Zur Unterbringung der nachzuweisenden Stellplätze für Bewohner und Angestellte der geplanten Nutzungen ist im Untergeschoss die Errichtung einer Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgarage wird über die Alberstraße über eine Abfahrtsrampe erschlossen. Die Zufahrt der Tiefgarage befindet sich dabei am nordöstlichen Grundstücksrand, angrenzend an die dortige Nachbargarage.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Nutzungen zulässig die das Wohnen wesentlich stören. Es ist insofern von keiner durch die Planung ausgehenden Störung des bestehenden Wohnumfeldes auszugehen.

Aufgrund im Neubau geplanten 12 Wohneinheiten entsteht eine Nutzung mit einem Schutzanspruch. Aus diesem Grund wurde im Rahmen des Planungsprozesses eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

Auf der Grundlage der schalltechnischen Untersuchung wurden im Bebauungsplan Maßnahmen zum Schutz der Wohnbebauung festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen wird von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch ausgegangen.

8.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Biotopflächen oder sonstige Schutzgebiete in Anspruch genommen. Ebenfalls befinden sich im Umfeld keine Biotope und Schutzgebiete. Es bestehen dadurch keine Beeinträchtigung von Schutzgebieten.

Der Baumbestand entlang der Aach, welcher als Naturdenkmal kartiert ist, sowie der umliegende Baumbestand auf den Nachbargrundstücken befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung nicht berührt.

Die beiden sich innerhalb des Geltungsbereiches befindlichen Bestandsbäume werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Dabei wurde der Vorhabenstandort an fünf Begehungen auf ein Vorkommen von Brutvögel untersucht. Ebenfalls wurde das Plangebiet auf ein Vorkommen von Fledermäusen begutachtet.

Die Baumhöhlen und Gebäudekartierung wurden im Erdgeschoss Reste von Vogel- und Feldermauskot festgestellt. Diese Spalten könnten laut Gutachten potenziell als Quartier genutzt werden. Währen der Begehungen wurden jedoch keine ein- oder ausfliegenden Fledermäuse beobachtet. Eine Baumhöhle wurde an einem Baum entlang des Ufers der Ach gefunden. Diese Baumhöhle war jedoch nicht genutzt.

Die Fledermausuntersuchung ergab eine durchschnittliche artenreiches Fledermausvorkommen. Es wurden vom Gutachter keine Aus- oder Anflüge an das Gebäude oder Bäumen festgestellt. Tradierte Quartiere sind dementsprechend nicht vorhanden. Selten genutzte Tagesquartiere sind in den Nischen und Spalten der Gebäudefassade aber nicht auszuschließen.

Im Zuge der Untersuchung auf das Vorkommen von Brutvögeln wurde eine unterdurchschnittliche artenreiche Avizönose festgestellt. Hervorzuheben ist das Vorkommen des auf der Vorwarnliste stehenden Haussperlings am Nachbargebäude. Als Nahrungsgäste wurden weitere Arten wie Wacholderdrossel, Star, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Stockente und Girlitz festgestellt.

Ein Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer) konnte aufgrund der Habitatstruktur bzw. dem Fehlen von essenziellen Futterpflanzen ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung dieser Arten konnte daher entfallen.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurden vom Gutachter artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

V1a: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August:
Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind die Gebäude vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop, Wärmebildkamera). Ist kein Tierbesatz nachweisbar, sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.
Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.

V1b: Abriss von Mitte August bis Ende Februar:
Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Fledermausjungtieren ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

V2: Rodung Gehölze:
Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar.

V3: Anbringung Nisthilfen Haussperling:
Es sind drei Nisthilfen für den Haussperling an den neuen Gebäuden bzw. im direkten Umfeld (Radius 250 m) anzubringen.

Abschließend kommt das artenschutzrechtliche Gutachten zu dem Ergebnis, dass nach eingehender Prüfung, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

Unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen wird von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgegangen.

8.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der bestehenden Bebauung durch das Bestandsgebäude und die dazugehörigen Stellplätze ist das natürliche Bodengefüge mit deren Bodenfunktionen bereits derzeit nicht mehr gegeben.

Durch den geplanten Neubau werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Aufgrund dessen führt die Planung zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

8.4 Schutzgut Wasser

Die flächige Versickerungsmöglichkeit ist durch die bestehende Flächenversiegelung bereits derzeit nicht mehr gegeben. Das auf den Dach- und Parkplatzflächen anfallende Niederschlagwasser kann bereits aktuell nur bedingt in den Grünflächen innerhalb des Geltungsbereiches versickert werden, bzw. wird bereits derzeit in das vorhandene Kanalnetz eingeleitet.

Durch den Bau des geplanten Gebäudes werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Im Bebauungsplan wird für Flachdächer eine extensive Dachbegrünung festgesetzt. Das anfallende Niederschlagswasser kann in Teilen über die Dachbegrünung zurückgehalten und über Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.
Auf dieser Grundlage tritt durch die Vorhabenplanung eine auf das Schutzgut Wasser bezogene Verbesserung ein.

Es wird daher von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

8.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits durch das Bestandsgebäude der Sparkasse Ulm sowie der dazugehörigen Stellplätze versiegelt.

Durch die geplante Entwicklung des Neubaus werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt. Der sich im direkten Umfeld des Vorhabens befindliche Baumbestand liegt außerhalb des Geltungsbereiches und wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Der bestehende Baumbestand wirkt sich grundsätzlich positiv auf das Stadtklima aus.

Im Bebauungsplan wurden zudem weitere das Stadtklima verbessernde Maßnahmen festgesetzt. Es sind weitere Bäume entlang der geplanten Besucher- und Kundenstellplätze anzupflanzen. Im Weiteren ist der geplante Flachdachbereich extensiv zu begrünen. Diese Maßnahmen wirken sich zusätzlich positiv auf das Stadtklima aus.

Es ergeben sich daher aus der geplanten Neubebauung keine nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

8.6 Schutzgut Landschaft

Das Ortsbild wird geprägt durch den sich im Umfeld befindlichen bereits üppig gewachsenen Baumbestand.

Ebenfalls stadtbildprägend sind die historischen Gebäude der nördlich bzw. nordwestlich anschließenden Altstadt sowie das direkt nördlich anschließende Gebäude der Schöne Lau Schule.

Auf dem Vorhabenstandort selbst befinden sich keine besonderen stadt- oder landschaftsbildprägenden Elemente, jedoch wie bereits beschrieben auf den angrenzenden Nachbargrundstücken.

Das Bestandsgebäude der Sparkasse Ulm ist bereits mit einer Höhe von ca. 10 m am Standort vorhanden. Die Sparkasse plant nun den Abbruch des Bestandsgebäudes und den Neubau eines 2- bzw. 4-geschossigen Baukörpers.

Der zur Straße und zur Schöne Lau Schule hin orientierte Gebäudeteil ist mit 4 Geschossen und einer Höhe von knapp 17 m sowie einer Walmdachausbildung geplant. Der rückwärtige Gebäudeteil ist mit 2 Geschossen einer Höhe von ca. 7,80 m sowie einer Flachdachausbildung vorgesehen. Durch die geplante Höhe und die Dachgestaltung nimmt der neue Baukörper Bezug auf die Nachbargebäude und schafft durch die Höhenstaffelung einen städtebaulichen Übergang der vorhandenen Bebauung. Der Baukörper fügt sich dadurch gut in das bauliche Umfeld ein.

Es wird von keiner nachhaltigen Beeinträchtigung auf das Schutzgut Landschaft ausgegangen.

8.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Vorhabengrundstück ist bereits durch das Bestandsgebäude der Sparkasse bebaut. Bei der damaligen Errichtung ergaben die Bodenarbeiten keine Befunde von Bodendenkmale. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen dennoch Funde gemacht werden oder Bodendenkmale zutage treten, sind alle Beobachtungen u. Funde dem Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Aufgefundene Gegenstände sind dem Landesamt für Denkmalpflege oder der Denkmalschutzbehörde zur Aufbewahrung zu übergeben.

Es wird ein textlicher Hinweis hinsichtlich des erforderlichen Umgangs mit Bodendenkmalen in den Bebauungsplan aufgenommen.

Durch den Bebauungsplan wird von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Bodendenkmale ausgegangen werden.

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die geplante Errichtung des Gebäudes ist aufgrund des bereits innerörtlichen Vorhabenstandortes und dass das Grundstück innerhalb des Plangebietes bereits vollständig durch das Bestandsgebäude der Sparkasse, deren Stellplätze und Zufahrten versiegelt ist und demnach kein zusätzlicher Eingriff in Grund und Boden stattfindet, nicht erforderlich.

10. Artenschutz

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt.

Dabei wurde der Vorhabenstandort an fünf Begehungen auf ein Vorkommen von Brutvögel untersucht. Ebenfalls wurde das Plangebiet auf ein Vorkommen von Fledermäusen begutachtet.

Die Baumhöhlen und Gebäudekartierung wurden im Erdgeschoss Reste von Vogel- und Feldermauskot festgestellt. Diese Spalten könnten laut Gutachten potenziell als Quartier genutzt werden. Währen der Begehungen wurden jedoch keine ein- oder ausfliegenden Fledermäuse beobachtet. Eine Baumhöhle wurde an einem Baum entlang des Ufers der Ach gefunden. Diese Baumhöhle war jedoch nicht genutzt.

Die Fledermausuntersuchung ergab eine durchschnittliche artenreiches Fledermausvorkommen. Es wurden vom Gutachter keine Aus- oder Anflüge an das Gebäude oder Bäumen festgestellt. Tradierte Quartiere sind dementsprechend nicht vorhanden. Selten genutzte Tagesquartiere sind in den Nischen und Spalten der Gebäudefassade aber nicht auszuschließen.

Im Zuge der Untersuchung auf das Vorkommen von Brutvögeln wurde eine unterdurchschnittliche artenreiche Avizönose festgestellt. Hervorzuheben ist das Vorkommen des auf der Vorwarnliste stehenden Haussperlings am Nachbargebäude. Als Nahrungsgäste wurden weitere Arten wie Wacholderdrossel, Star, Mönchsgrasmücke, Rabenkrähe, Stockente und Girlitz festgestellt.

Ein Vorkommen von weiteren artenschutzrechtlich relevanten Arten (Reptilien, Amphibien, Schmetterlinge, Käfer) konnte aufgrund der Habitatstruktur bzw. dem Fehlen von essenziellen Futterpflanzen ausgeschlossen werden. Eine weitere Prüfung dieser Arten konnte daher entfallen.

Zur Vermeidung der Zugriffsverbote wurden vom Gutachter artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

<u>V1a: Abriss nach dem 1.3. bis Mitte August:</u>
Vor Beginn der Brutzeit der Vögel und der Aktivitätszeit der Fledermäuse, also bis Ende März/Anfang April, sind die Gebäude vorab auf Besatz von Fledermäusen/Vögeln zu kontrollieren (Endoskop, Wärmebildkamera). Ist kein Tierbesatz nachweisbar, sind sämtliche Spalten und Nischen zu verschließen bzw. Gebäudeteile abzubauen, damit sich keine Vögel und Fledermäuse ansiedeln können.
Falls die Nischen und Spalten nicht gänzlich einsehbar sind, sind ggf. Einwegverschlüsse anzubringen.

<u>V1b: Abriss von Mitte August bis Ende Februar:</u>
Rechtzeitig vor Baubeginn bzw. spätestens im Herbst sind die Nischen und Spalten auf Vorkommen von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Ggf. sind bei Nachweisen von Fledermäusen Vergrämungsmaßnahmen durchzuführen oder Einwegverschlüsse anzubringen. Bei einem Nachweis von Brutvögeln oder Fledermausjungtieren ist der Abriss zu verschieben, bis die Jungtiere flügge/flugfähig sind.

<u>V2: Rodung Gehölze:</u>
Rodung der Gehölze zwischen dem 1.10. und Ende Februar.

V3: Anbringung Nisthilfen Haussperling:
Es sind drei Nisthilfen für den Haussperling an den neuen Gebäuden bzw. im direkten Umfeld (Radius 250 m) anzubringen.

Abschließend kommt das artenschutzrechtliche Gutachten zu dem Ergebnis, dass nach eingehender Prüfung, unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen, die Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG nicht erfüllt sind. Eine Befreiung nach § 67 BNatSchG ist nicht erforderlich.

11. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind nach § 1 Abs. 6 BauGB, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sowie die sonstigen Belange des Umweltschutzes zu beachten. Es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Umwelteinwirkungen (hier Lärmimmissionen) nach § 3 Abs. 1 BImSchG vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz im Plangebiet erfüllt wird.

Im Rahmen des Neubaus der Sparkasse Blaubeuren soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich von Verkehrswegen. Im Plangebiet sind eine Tiefgarage und oberirdische Stellplätze vorgesehen.

Es wurde die BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Berechnung und Bewertung der Lärmimmissionen beauftragt. Die Ergebnisse der Untersuchung können dem Bericht mit der Bezeichnung "LA22-387-G01-02" mit dem Datum 27.07.2023 entnommen werden.

Schädliche Umwelteinwirkungen nach BImSchG

Zur Konkretisierung der Schädlichkeit hinsichtlich des Verkehrslärms können die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen werden.

Hinsichtlich des Gewerbelärms sind die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zu Schutz gegen Lärm (TA Lärm) maßgeblich.

Erwartungshaltung an Lärmschutz nach DIN 18005

Die Erwartungshaltung an den Schutz vor Verkehrs- oder Gewerbelärm in der städtebaulichen Planung ist in den Orientierungswerten des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" festgelegt.

Schutzbedürftige Räume

Die Definition der schutzbedürftigen Räume ergibt sich aus der DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Unterrichtsräume, Büroräume).

Geräuschimmissionen aus der Schule

Nordöstlich befindet sich auf der Fl.-Nr. 629/2 (Alberstraße 3) eine Schule. In der Schule werden Schüler der Klasse 1 - 9 mit einem erhöhtem Förderbedarf beschult.

Durch den Schulbetrieb (Kommunikationsgeräusche im Eingangsbereich, Nutzung der Pausenhofbereiche, Veranstaltungen, Hol- und Bringverkehr) entstehen Lärmemissionen. Kindertagesstätten und Kinderspielplätze sowie deren Nebeneinwirkungen sind grundsätzlich als Anlagen für soziale Zwecke vom Anwendungsbereich der TA Lärm ausgenommen (Ausnahme: technische Anlagen/Einrichtungen).

Das Bundes-Immissionsschutzgesetz legt in § 22 Abs. 1a fest, dass Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen, Kinderspielplätzen und ähnlichen Einrichtungen wie beispielsweise Ballspielplätzen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung sind. Bei der Beurteilung der

Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Dementsprechend ist die Benutzung der Pausenhöfe in Schulen, der Freispielflächen von KiTas sowie der rein schulisch genutzten Sportflächen allgemein als sozialadäquat anzusehen und muss üblicherweise von der Nachbarschaft hingenommen werden.

Die sich durch den Schulbetrieb ergebenden Lärmimmissionen werden an dem geplanten Wohn- und Geschäftshaus (mit dem Schutzanspruch eines Mischgebietes) als zumutbar angesehen.

Bewertung der Geräuschimmissionen durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze

Zur Bewertung werden die Immissionsrichtwerte um 6 dB(A) reduziert. Nach Punkt 3.2.1 Absatz 2 der TA Lärm liegen dann, wenn die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte eingehalten werden, keine schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 Abs. 1 BImSchG vor.

Die Berechnungen zeigen, dass die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm „Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm“ an den Immissionsorten in der Tagzeit eingehalten werden und an mehreren Immissionsorten im Umfeld in der Nachtzeit überschritten werden. Dabei gibt die TA Lärm aber keine Obergrenze der zulässigen Gewerbelärmimmissionen vor, sondern regelt, unter welchen schalltechnischen Bedingungen ein Betrieb oder eine Anlage genehmigungsfähig ist. Die TA Lärm lässt somit Lärmbelastungen zu, die dann, wenn ein Betrieb den Immissionsrichtwert bereits ausschöpft und zusätzlich weitere Betriebe nach dem „6-Unter-Kriterium“ genehmigt wurden, weit über den Orientierungswerten für Gewerbelärmimmissionen liegen können.

Die Überschreitungen der um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem Wohngebäude in der Alberstraße 6 zur Nachtzeit entstehen auf Grund der unmittelbaren Nähe zum Plangebiet. Das Plangebiet stellt hier den Hauptemittenten dar. Auf Grund der Lage des Immissionsortes kann davon ausgegangen werden, dass keine weiteren gewerblichen Nutzungen in relevanter Weise zur Nachtzeit auf den Immissionsort einwirken. Es werden durch die Nutzungen im Plangebiet zwar die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet überschritten, die (nicht reduzierten) Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet werden eingehalten. Zur Nachtzeit ist voraussichtlich mit keinen weiteren immissionsrelevanten gewerblichen Lärmeinwirkungen außerhalb zu rechnen. Die sich durch die Nutzung der Tiefgarage und der oberirdischen Stellplätze ergebenden Lärmimmissionen an dem Wohngebäude in der Alberstraße 6 werden als zumutbar angesehen.

Am Immissionsort in der Alberstraße 1 werden die um 6 dB(A) reduzierten Immissionsrichtwerte der TA Lärm lediglich um 1 dB(A) zur Nachtzeit überschritten. Da auch hier zur Nachtzeit voraussichtlich mit keinen anderen relevanten gewerblichen Lärmimmissionen zu rechnen ist, wird die Lärmbelastung ebenfalls als zumutbar angesehen.

Des Weiteren ist darauf hinzuweisen, dass die Überschreitungen aus dem Park- und Fahrverkehr im Plangebiet resultieren. Park- und Fahrverkehr sind in einem Gebiet, das sowohl dem Wohnen als auch Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) gewidmet ist, zu erwarten und unvermeidbar sind. An der Tiefgaragenrampe wurden Maßnahmen (u.a. geräuscharme Garagentore, schallabsorbierende Verkleidung der Tiefgaragenzufahrt) festgesetzt, um die Lärmemissionen zu reduzieren. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass Tiefgaragenzufahrten und Stellplätze, deren Zahl dem durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf entspricht, in einem innerstädtisch geprägten Bereich keine unzumutbaren Störungen hervorrufen (Sozialadäquanz des Parkverkehrs nach §12 Abs. 2 BauNVO).

Des Weitern ist anzumerken, dass der Park- und Fahrverkehr zur Nachtzeit zu 80% aus den Park- und Fahrverkehr der im Plangebiet vorgesehen Polizeiwache resultiert. Diese angenommenen Lärmemissionen aus dem Plangebiet kommt eine besondere Sozialadäquanz zu.

Die sich durch den Betrieb der Polizeistation ergebenden sonstigen Lärmemissionen (Einsatz etc.) sind durch die Bewohner hinzunehmen und werden keiner schalltechnischen Untersuchung unterzogen.

Die sich mit der Aufstellung des Bebauungsplanes ergebenden Lärmemissionen werden als zumutbar erachtet.

Spitzenpegel

Die Untersuchung hat gezeigt, dass die Mindestabstände zwischen oberirdischen PKW-Stellplätzen bzw. einer beschleunigten Abfahrt z.B. aus der Tiefgarage und den schutzbedürftigen Nutzungen nicht an allen Immissionsorten eingehalten werden.

Gelegentliche Überschreitungen der Spitzenpegelwerte durch nächtlich an- bzw. abfahrende PKW sind in einem Gebiet, das dem Wohnen und Gewerbebetrieben (die das Wohnen nicht wesentlich stören) gewidmet ist, zu erwarten und unvermeidbar.

In einem Gebiet dessen Zweck das Wohnen und einer gewerblichen Nutzung nach § 6 Abs. 1 darstellt, und welches daraus folgend eine weitestgehend dichte Bebauung aufweist, ist eine Einhaltung der Spitzenpegelwerte nur selten zu erreichen. Auch im direkten Umfeld des Bauvorhabens werden die erforderlichen Mindestabstände von bereits bestehenden Stellplätzen zur vorhandenen Wohnbebauung in der Regel nicht eingehalten. Eine mögliche Überschreitung der Spitzenpegel ist daher als zumutbar anzusehen.

Bewertung der Verkehrslärmimmissionen

Es werden an den relevanten Immissionsorten die Orientierungswerte zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die Immissionsgrenzwerte werden an den relevanten Immissionsorten (ebenfalls) zur Tagzeit und zur Nachtzeit teilweise überschritten.

Die in der Rechtsprechung regelmäßig als Schwelle zur Gesundheitsgefährdung herangezogenen Werte von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts werden eingehalten bzw. die in der jüngeren Rechtsprechung herangezogenen Werte von 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts werden an der Westfassade in der Nachtzeit nicht eingehalten.

Es sind aktive und / oder passive Schallschutzmaßnahmen zur Erfüllung der Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse erforderlich.

Festsetzung von aktiven Schallschutzmaßnahmen

Eine Errichtung von aktiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz des Bauvorhabens ist bei verhältnismäßigen Wandhöhen nicht sinnvoll bzw. praktisch nicht umsetzbar und auch aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar, zumal die Überschreitungen mit baulichen Maßnahmen an den Gebäuden hinreichend gelöst werden können und hinreichend lärm-geschützte Freiflächen vorhanden sind.

Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen

Zur Sicherung der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse wurden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB die nachfolgenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (Wegorientierung, Lärmschutzfenster, schallgedämmte Lüftung usw.) festgesetzt.

Bei Änderung und Neuschaffung von schutzbedürftigen Räumen sind die sich aus den festgesetzten maßgeblichen Außenlärmpegeln ergebenden baulichen Schallschutzmaßnahmen zu beachten. Dies bedeutet im Rahmen der Genehmigungsplanung für das Bauvorhaben:

- es sind die maßgeblichen Außenlärmpegel heranzuziehen
- in Verbindung mit der DIN 4109 ergeben sich die Mindestanforderungen für die Schalldämm-Maße der Außenbauteile

Dachflächen

Es wurde festgesetzt: "Außenbauteile, die nicht einer Fassade zugeordnet sind, müssen mindestens das höchste Schalldämmmaß des Gebäudes aufweisen." Somit ist vorgegeben, dass z.B. Dachflächen so zu planen sind, dass das höchste an einer Fassade erforderliche Schalldämmmaß erfüllt wird. Dies stellt eine sehr hohe Anforderung an das Schalldämmmaß dar, ist aber erforderlich, um eine möglichst eindeutige und ausreichende Festsetzung zum baulichen Schallschutz sicherzustellen. Von dieser Vorgabe kann aber abgewichen werden, wenn im Rahmen der Baugenehmigung ein Nachweis erbracht wird, dass ein geringeres Schalldämmmaß ausreichend ist. Der Nachweis ist entsprechend der eingeführten Baubestimmung zu erbringen.

Schallgedämmte Lüftung und Pufferräume

Für Fassaden mit einem Beurteilungspegel über 45 dB(A) ist eine Orientierung für Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern zu einer zum Lüften geeigneten Fassade erforderlich.

Ist dies nicht möglich, so ist zum Belüften mindestens ein weiteres Fenster an einer Fassade ohne Überschreitung des Beurteilungspegels von 45 dB(A) bzw. eine schallgedämmte Lüftung notwendig. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine schallgedämmte Lüftung gesichert ist. Dem Bauwerber steht es dann auf Grund der weiteren Festsetzungen frei, sich zusätzlich bzw. stattdessen über eine bauliche Maßnahme (vorgelagerte Bebauung etc.) zu schützen. Die vorgelagerte Bebauung bzw. die Pufferräume oder Prallscheiben müssen eine Pegelminderung von mindestens 13 dB(A) sicherstellen. Andere Lüftungskonzepte, z.B. doppelte Scheiben mit seitlichen Absorbern in der Laibung, „Hamburger Fenster“ sind auch zulässig, wenn das erforderliche Schalldämmmaß der Fassade auch unter Anrechnung des bewerteten Schalldämmmaßes dieser Bauweise sichergestellt ist.

Pufferräume müssen so ausgestattet sein, dass sie zur Nutzung als Schlaf- oder Kinderzimmer entsprechend der Landesbauordnung nicht geeignet sind. Somit wird sichergestellt, dass hier kein neuer schutzwürdiger Raum entsteht.

Orientierung

Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit fertigen Grundrissen handelt, wurde keine Orientierung von Schlaf- und Kinderzimmern festgesetzt.

Außenwohnbereiche

Für die Außenwohnbereiche (Loggien) an den der jeweiligen Straße zugeordneten Nord- bzw. Westfassade sind Schiebeverglasungen festgesetzt worden. Ein Aufenthalt ist dann auch in diesen vom Verkehrslärm stärker belasteten Außenwohnbereichen bei ganz oder teilweise geschlossener Verglasung möglich.

Weitere Maßnahmen wie z.B. nicht öffenbare Fenster oder Prallscheiben zum Schutz vor Verkehrslärm werden nicht festgesetzt. Der Einbau von nicht öffenbaren Fenstern hat aus schalltechnischer Sicht gegenüber öffenbaren Lärmschutzfenstern mit gleichem Schalldammmaß keinerlei Vorteile und Prallscheiben stehen teilweise im Konflikt mit

anderen baulichen Vorgaben. Diese nicht öffenbare Fenster oder Vorbauten sind zur Sicherstellung von gesunden Wohnverhältnissen nicht erforderlich. Es wurde festgesetzt, dass die betreffenden Schlafräume zur Erzielung eines geeigneten Luftaustausches mit einer schallgedämmten Lüftung ausgestattet werden. Somit kann dann im Zusammenspiel mit einer ausreichenden Schalldämmung der Außenfassade und dem geeigneten Schalldämmmaß der Fenster eine ausreichende Belüftung und ein ausreichender Schallschutz sichergestellt werden. Zudem hat dann der spätere Bewohner die Möglichkeit das Fenster zum Lüften zusätzlich zu öffnen.

Haustechnische Anlagen

Es wurde in der Satzung vorsorglich ein Hinweis aufgenommen, dass bei der Planung und Installation von Klimageräten, Kühlgeräten, Lüftungsgeräten, Luft-Wärme-Pumpen, Mini-Blockheizkraftwerken und ähnlichen Anlagen und Geräten die Vorgaben aus dem LAI "Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten" ergebende Mindestabstände zur benachbarten Wohnbebauung zu beachten sind.

Der Leitfaden ist zu beziehen unter

www.lai-immissionsschutz.de/documents/leitfaden_verbesserung_schutz_gegen_laerm_bei_stat_geraete_1588594414.pdf

oder kann kostenlos bei der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH angefordert werden.

Festsetzungen zum Schallschutz an der Tiefgarage und an Fahrstrecken

Es wurden bauliche Maßnahmen festgesetzt, um die Lärmemissionen auf ein Mindestmaß zu reduzieren.

Für die Tiefgarage wurde ein Mindestschallabsorptionsgrad für die Wände festgelegt. Dieser definiert für das Frequenzband von 500 Hz, dass der von diesen Flächen nicht reflektierte Anteil der einfallenden Schallenergie um den Anteil von 0,6 gemindert wird. Es wird dabei ein allseits gleichmäßiges (diffuses) Schallfeld angenommen. Diese werden auf Produktdatenblätter angegeben, bzw. können gegebenenfalls von Fachleuten berechnet oder messtechnisch ermittelt werden.

Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt auf die Alberstraße (östlicher Abschnitt) und von dort weiter Richtung Norden auf der Straße „Auf dem Graben“ oder Richtung Süden auf über die Alberstraße (westlicher Abschnitt) auf die Karlstraße. Dort erfolgt eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr.

Es wird entsprechend den Angaben in Punkt 8.3 von 152 PKW-Fahrbewegungen zur Tagzeit und 24 PKW-Fahrbewegung zur Nachtzeit ausgegangen.

Es wird weiter davon ausgegangen, dass im schlechtesten Fall alle daraus resultierenden Fahrbewegungen aus bzw. in dieselbe Richtung erfolgen.

Die nächstgelegenen schutzbedürftigen Nutzungen in der Alberstraße 23 mit der Schutzwürdigkeit eines MI befinden sich in einem Mindestabstand von ca. 6 m zur Straßenachse. Es ergibt sich hieraus ein Beurteilungspegel von ca. 49 dB(A) zur Tagzeit und 43 dB(A) zur Nachtzeit.

Es werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 von 60 dB(A) zur Tagzeit bzw. 50 dB(A) zur Nachtzeit für ein MI deutlich unterschritten.

Es werden die Immissionsgrenzwerte von 64 dB(A) zur Tagzeit bzw. 54 dB(A) zur Nachtzeit für ein MI ebenfalls deutlich unterschritten

Somit werden keine Wohngebiete oder Wohngebäude wesentlich durch den planbedingten Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen beeinträchtigt. Die mögliche Beeinträchtigung

an den Verkehrswegen liegt im Rahmen der allgemein üblichen Schwankungsbreite des Fahraufkommens auf öffentlichen Verkehrswegen und wird als zumutbar angesehen.

Durch den Einsatz des Martinshornes („Sondersignal“ nach § 55, Abs. 3 StVZO) werden hohe Lärmimmissionen verursacht. Es ist anzumerken, dass diesen Lärmimmissionen einer besondere Sozialadäquanz zukommen.

Festsetzung der Schutzwürdigkeit nach § 6 BauNVO

Als Schutzwürdigkeit wird die eines Mischgebietes nach § 8 BauNVO festgesetzt. Somit ist geregelt, welche Lärmimmissionen von Betrieben Außerhalb des Plangebietes an schutzbedürftigen Nutzungen innerhalb des Plangebietes (z.B. Büro, Ruheräume) ankommen dürfen.

12. Denkmalpflege

Da das Grundstück innerhalb des Vorhabenstandortes bereits durch das Bestandsgebäude der Sparkasse bebaut ist, und bei der damaligen Errichtung keine Funde oder Befunde zu Tage getreten sind, wird davon ausgegangen, dass im Plangebiet keine Bodendenkmale vorhanden sind. Sollten im Zuge der Baumaßnahmen archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalschutzbehörde oder die Gemeinde umgehend zu benachrichtigen.

Im näheren Umfeld befinden sich diverse Baudenkmale sowie Naturdenkmale.

Naturdenkmale:

- Allee in der Karlstraße (32 Sommer- und 5 Winterlinden, 3 Kastanien, 1 Hängeulme) Nummer: 84250200027
- 1 Sommerlinde an der Blautopfschule, 'Kaiserlinde' Nummer 84250200025

Einfache Kulturdenkmäler (§ 2 DSchG):

- Postamt (Karlstraße 28, ehemaliges Postamt, heute Restaurant)
- Grabenhaus (Karlstraße 23, Bürgerhaus, heute Museum)

Übergangsbestimmung (§28 DSchG):

- Teil der Stadtbefestigung
- Spital zum Heiligen Geist Außerdem Teil der Stadtbefestigung (Karlstraße 21)

13. Infrastrukturversorgung, Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Da der Großteil der Flächen innerhalb des Vorhabenstandortes bereits derzeit versiegelt sind wird das bislang auf den Dachflächen und Parkplätzen anfallende Niederschlagswasser in das bestehende Abwassernetz eingeleitet.

Ein konkretes Entwässerungskonzept zur Beseitigung des Oberflächenwassers wird im weiteren Verfahren erarbeitet und fließt in die Planung ein.

Ein Teil des anfallenden Niederschlagswassers kann auf den Grünflächen in den Randbereichen des Vorhabenstandortes sowie auf der für den Flachdachbereich festgesetzten Dachbegrünung versickert bzw. zurückgehalten werden und dem natürlichen Wasserkreislauf zurückgeführt werden.

Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet.

Die Stromversorgung ist über das sich im Bestand befindliche Stromnetz gegeben.

Die Trink-, Brauch und Löschwasserversorgung ist ebenfalls über das sich im Bestand befindliche Infrastrukturnetz gewährleistet.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung des Gebäudes mit Dienstleistungs-, Gewerbe- und Wohnnutzung werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen Gestaltungsanforderungen nach § 74 der Landesbauordnung Baden-Württemberg (LBO-BW) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachform- und die Dachgestaltung, Werbeanlagen sowie die Freiflächengestaltung.

15. FLÄCHENANGABEN

15.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich		ca.	1.469 m²	(100,0 %)
davon:	Mischgebiet	ca.	1.236 m²	(84,1 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	233 m²	(15,9 %)

15.2 Kostenangaben

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Blaubeuren keine Kosten. Die für die Erstellung des Bebauungsplanes anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.