

Bebauungsplan „Herrenwiese“, Blaubeuren - Gerhausen

Kurzbeurteilung

Ausgangslage – Anlass / Ziel der Planung

Die Stadt Blaubeuren besitzt im engeren Umfeld um die Kernstadt momentan keine Flächen mehr, die kurz- oder mittelfristig als Bauland ausgewiesen und erschlossen werden könnten. Der Bedarf an Wohnbauflächen in der Tallage ist ungebrochen hoch. Deshalb wurde bereits im Jahr 2009 in Betracht gezogen, evtl. den Bereich der Herrenwiese in Gerhausen als Baufläche zu erschließen. Damit sollte nahe der Kernstadt im Blautal wieder ein Angebot an Bauflächen für Wohnraum geschaffen werden.

Um die Möglichkeit einer Bebauung zu prüfen, wurden damals Gespräche mit den zuständigen Fachdiensten des Landratsamtes - insbesondere der unteren Wasserbehörde – hinsichtlich Retentionsraumausgleich und einer hochwassersicheren Bebauung geführt. Die Genehmigung der Ausweisung von Wohnbauland an dieser Stelle wurde in Aussicht gestellt, wenn ein ortsnaher vollständiger Retentionsausgleich nachgewiesen werden kann. Die vorgesehene Baufläche befand sich zu diesem Zeitpunkt allerdings noch nicht im Eigentum der Stadt. Im vergangenen Jahr konnte das Flurstück Nr. 327/1 mit einer Größe von ca. 1,26 ha nun erworben werden.

Lage der vorgesehenen Baufläche

Das Plangebiet „Herrenwiese“ umfasst ca. 1,32 ha (inkl. angrenzender Randbereiche und Gehwegfläche) und befindet sich in Blaubeuren-Gerhausen im Bereich der Flussstation von 18+750 km bis 19+500 km westlich der Blau gelegen. In diesem Bereich hat die Blau zwei Flussarme. Die geplante Bebauung liegt am südwestlichen Arm, dem Mühlkanal. Der Mühlkanal hat eine Länge von ca. 900 m und mündet bei Station 18+750 km in die Blau.

Rechtliche Situation

Die vorgesehene Baufläche ist im Flächennutzungsplan der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft aus dem Jahre 1999 als Grünland ausgewiesen. Der Flächennutzungsplan soll mit Erstellung des Bebauungsplans im Parallelverfahren geändert werden.

Im § 1a Abs. 2 BauGB verlangt der Gesetzgeber einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden und eine intensive Auseinandersetzung mit dem Thema „Flächenverbrauch“. Ein zusätzlicher Bedarf an Baufläche – hinausgehend über die im Flächennutzungsplan bereits ausgewiesenen Flächen – ist zu begründen. Hierbei sind die Flächenpotentiale der Gesamtstadt der Ermittlung zugrunde zu legen.

In der Tallage stehen der Stadt Blaubeuren keine erschließbaren Flächen mehr zur Verfügung. Auch Baulücken und sonstige bebaubare Freiflächen auf privatem Grund in der Kernstadt wurden in den vergangenen Jahren vermehrt bebaut. Ebenso wurde baurechtlich Nachverdichtung ermöglicht.

Bei einer Gesamtstadt bezogenen Betrachtung stehen der Stadt Blaubeuren in den Teilorten allerdings noch Flächenpotentiale zur Verfügung. Darum muss ein Ausgleich für die nun zusätzlich vorgesehene Baulandausweisung erfolgen. Im Tauschverfahren sollen deshalb an anderer Stelle Wohnbauflächen in gleichem Umfang aus dem Flächennutzungsplan gestrichen werden.

Rahmendaten

Im Vorfeld des Grunderwerbs wurden bereits Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Fachbehörden mit folgendem Ergebnis geführt:

Naturschutz / Artenschutz

Das vorgesehene Baugebiet grenzt an das FFH-Gebiet „Blau und Kleine Lauter“. Jenseits der Steingrubenstraße entlang der Blau liegt das SPA-Gebiet (Europäisches Vogelschutzgebiet) „Täler der Mittleren Flächenalb“, wobei in dieses Gebiet kein Eingriff erfolgen soll. Nach Aussage des Regierungspräsidiums vom 08.10.2012 ist zumindest eine Vorprüfung zur Ermittlung möglicher Auswirkungen durchzuführen. Ebenso ist eine artenschutzrechtliche Prüfung vorzunehmen. Dies soll im Rahmen der weiteren Planung nach Eingang der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange bzw. der Anregungen aus der Bürgerschaft im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB erfolgen.

Die Gehölze an der Blau sind als Gehölzbiotope ausgewiesen. Diese sind aber größtenteils vom Eschentriebsterben befallen und sollen deshalb auch aus Sicht der Fachbehörde gefällt werden. Erhalten bleiben sollen allerdings die Bäume auf der gegenüber liegenden Insel in der Blau. Ein Ausgleich für den Eingriff im Uferbereich soll im Rahmen der Neugestaltung des Blaufufers im Zusammenhang mit der Ausbildung des Gewässerrandstreifens geschaffen werden.

Hochwasserschutz

Es muss ein vollständiger Retentionsausgleich hergestellt werden. Das kann durch entsprechende Abgrabung im Uferbereich entlang der Baufläche erfolgen. Alternativ kann ein Überflutungsbereich im östlichen Teil des Baugebietes hergestellt werden (s.h. Planskizzen im Anhang). Der rechnerische Nachweis für alle Varianten liegt vor. Welche Variante zur Umsetzung kommt wird sich durch die detaillierte Ausarbeitung des städtebaulichen Entwurfs ergeben.

Die Übergänge zur Blau und die damit verbundene Gestaltung des Gewässerrandstreifens werden im Rahmen der Bebauungsplanung mit den zuständigen Behörden geklärt, unter Beachtung der grünordnerischen Maßnahmen, welche im Rahmen der Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erforderlich werden.

Die Vorgaben zur Bauplanung sollen entsprechend den Festsetzungen im Bebauungsplan „Brühl“ auf der gegenüberliegenden Blauseite getroffen werden, da hier bezüglich Hochwasserstand der Blau gleiche Voraussetzungen vorliegen. Das Niveau des Plangebiets soll zur Geländeanpassung ca. 50-60 cm über Hochwasserniveau angehoben werden. Die entsprechenden Festsetzungen werden im Bebauungsplan getroffen.

Städtebauliche Beurteilung

Die Arrondierung des Stadtteils Gerhausen in die Herrenwiesen hinein stellt eine städtebaulich äußerst sinnvolle Lösung dar. Durch die Markbronner Straße ist die Haupteerschließung mit sämtlichen Versorgungsleitungen bereits vorhanden, sodass lediglich die innere Erschließung des geplanten Wohnbaugebietes aufgebaut werden muss. Der Erschließungsaufwand ist deshalb eher als unterdurchschnittlich zu bewerten.

Die Schaffung von weiterem Wohnraum in der Tallage nah bei der Kernstadt von Blaubeuren ist notwendig, um hier eine Entwicklung zu ermöglichen. Gerhausen besitzt einen Bahnanschluss und bietet im Stundentakt eine gute Anbindung nach Ulm. Das Handelszentrum von Blaubeuren ist fußläufig erreichbar (ca. 1,3 km) ebenso die Infrastruktureinrichtungen wie

Kindergärten und Schulen. Damit ist die Erschließung des Baugebietes sowohl unter ökonomischen wie auch ökologischen Gesichtspunkten folgerichtig.

*Gefertigt: Stadtbauamt
Pausch/Baier-Juric
21.02.2017*

Anlagen: - Abgrenzung B-Plan
- Retentionsausgleich – Variante 1 bis 3