



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 01.12.2015

Vorlagen Nr.

81 / 2015

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses, Ulmer Straße 38, Ortsteil Klingenstein durch die Firma Orange Blaustein B 28 GmbH, Neu-Ulm

Beschlussantrag:

Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	01.07.2014	1. Zustimmung
Gemeinderat	15.07.2014	Zustimmung
EKA	14.07.2015	Zustimmung

II. Sachvortrag

Die Stadt Blaustein hat mit Kaufvertrag vom 31.05.2012 das Grundstück Flst. 28/5 und 28/7 Ulmer Straße 38 mit 771 qm erworben. Das Grundstück ist altlastenfrei, ein entsprechendes Gutachten liegt vor. Aufgrund der öffentlichen Verkehrsfläche (Schulstraße) reduzierte sich die Restfläche auf ca. 600 m².

Die Firma Orange Blaustein B 28 GmbH & Co. KG, Neu-Ulm, hat das Grundstück zur Neubebauung erworben.
Es wurden bereits mehrere Vorentwürfe in den Gremien vorberaten, letztmals im E-K-Ausschuss am 14.07.2015.

Nach städtebaulichen Gesichtspunkten kam man überein die beschlossene 3-geschössige Bebauung in Flachdachbauweise auszuführen, mit der Maßgabe das Dachgeschoss beidseitig zurückzusetzen und überwiegend an der Ostseite abzurücken.

Gleichfalls wurde die Fenster- und Fassadengestaltung weiter überarbeitet.

Geplant sind im EG 2 gewerbliche Einheiten, im 1. OG 2 mögliche Arztpraxen und in den weiteren Geschossen 14 kleinere Zimmerappartements.

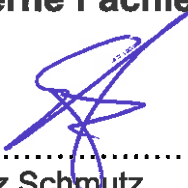
Die Parkierung erfolgt von der Nordseite (Schulstraße) im UG und gegenüber von Gebäude Schulstraße 3. Des Weiteren sind entlang der B 28 5 Kurzzeitparkplätze geplant.

Auf der Grundlage dieser neuen Planung hat der Investor nun das Baugesuch ausgearbeitet und mit Datum vom 21.10.2015 das Baugesuch förmlich zur baurechtlichen Genehmigung eingereicht. Im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung wurden bisher keine Einwendungen vorgebracht.

Aus Sicht des Bauamtes fügt sich das Vorhaben in städtebaulicher und gestalterischer Hinsicht und lagemäßig in die Umgebungsbebauung der B 28 ein.

Es wird vorgeschlagen, dem Bauvorhaben nunmehr das Einvernehmen zu erteilen.

Externe Fachleute: Architekt Pfeilmeier



.....
Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

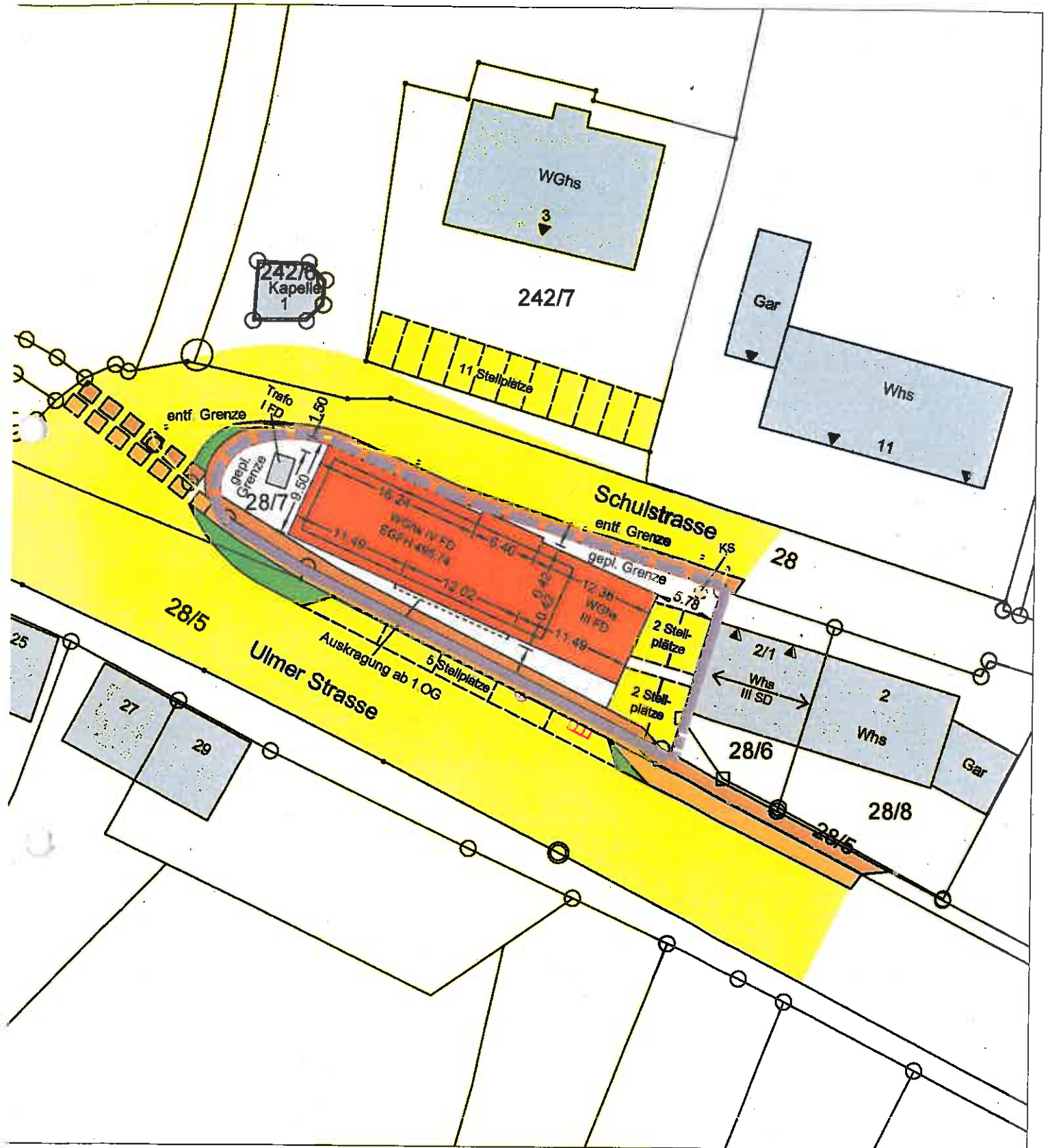


Joachim Müller
Amtsleiter
Bauamt



Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen



M 1:500

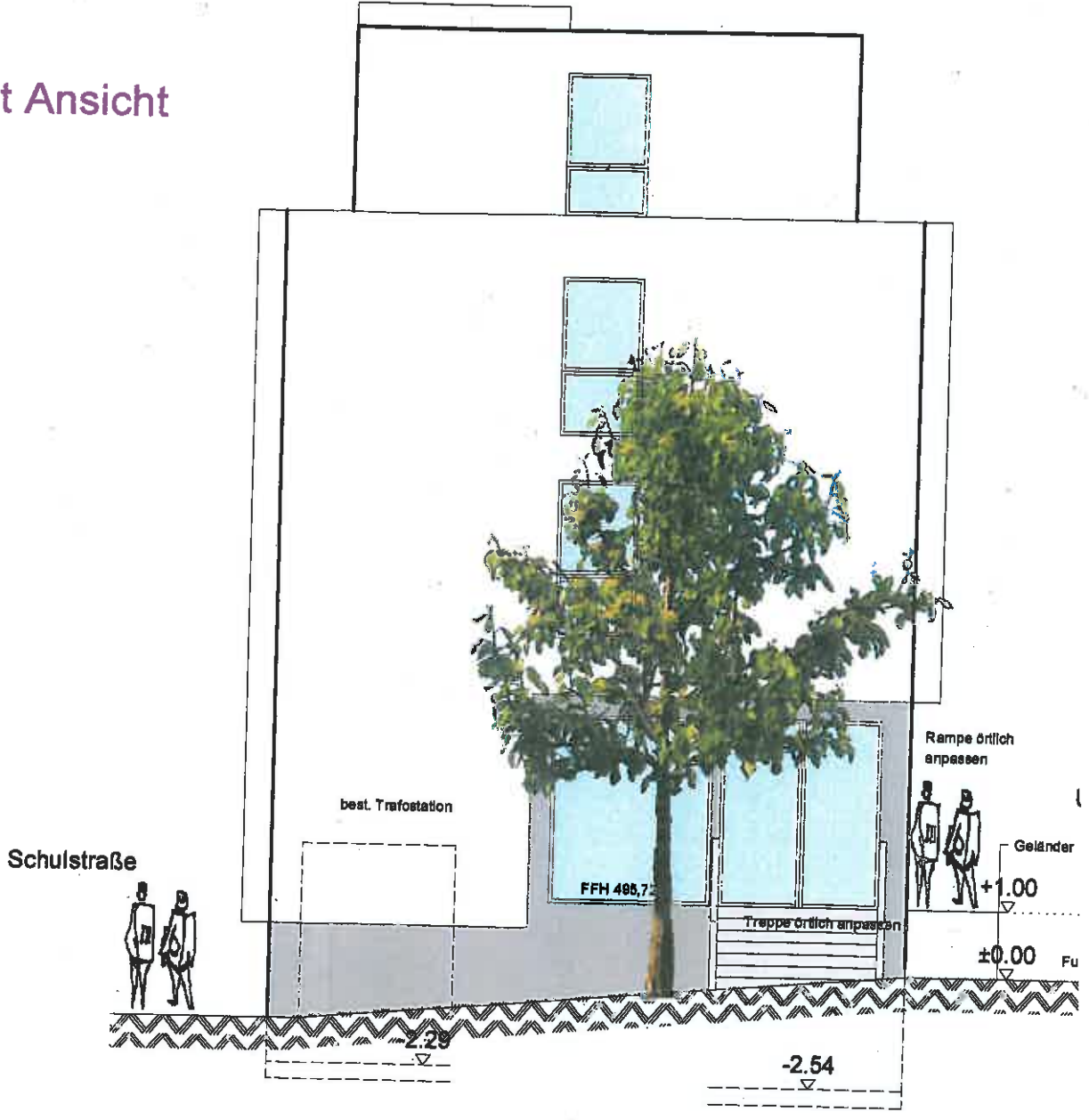
Hinsichtlich etwa vorhandener oder geplanter unterirdischer Leitungen wird keine Gewähr übernommen. Ihr Lage ist durch die ausführende Baufirma bei den zuständigen Behörden zu erheben. Änderungen im Lageplan dürfen nur von uns vorgenommen werden.

gefertigt
Heidenheim, den 02.10.2015

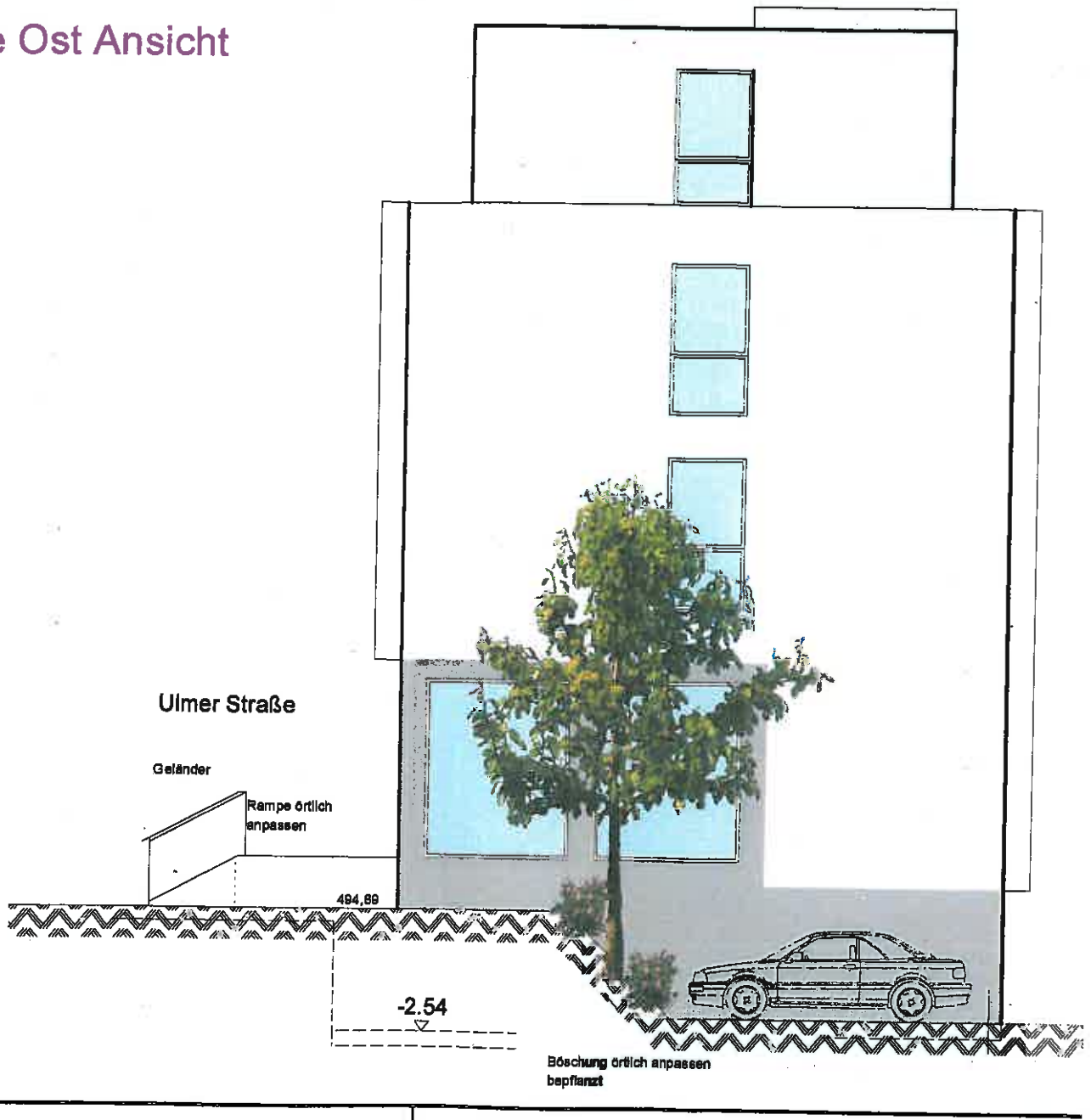


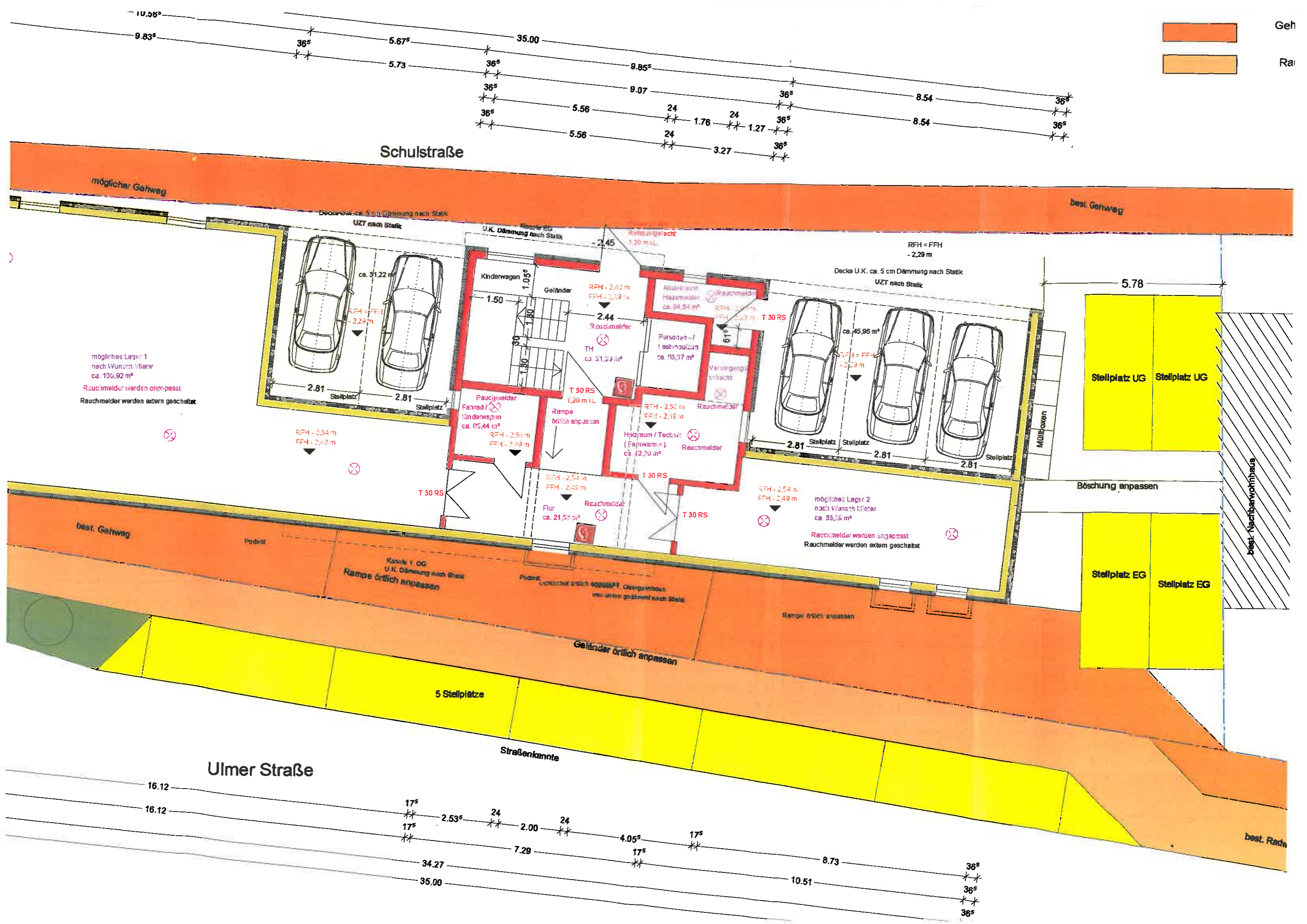
Ingenieurbüro
Junginger + Partner GmbH
Talhofstraße 12
89518 Heidenheim
Telefon 07321/9843-0
Fax 07321/9843-13

Gebäude West Ansicht



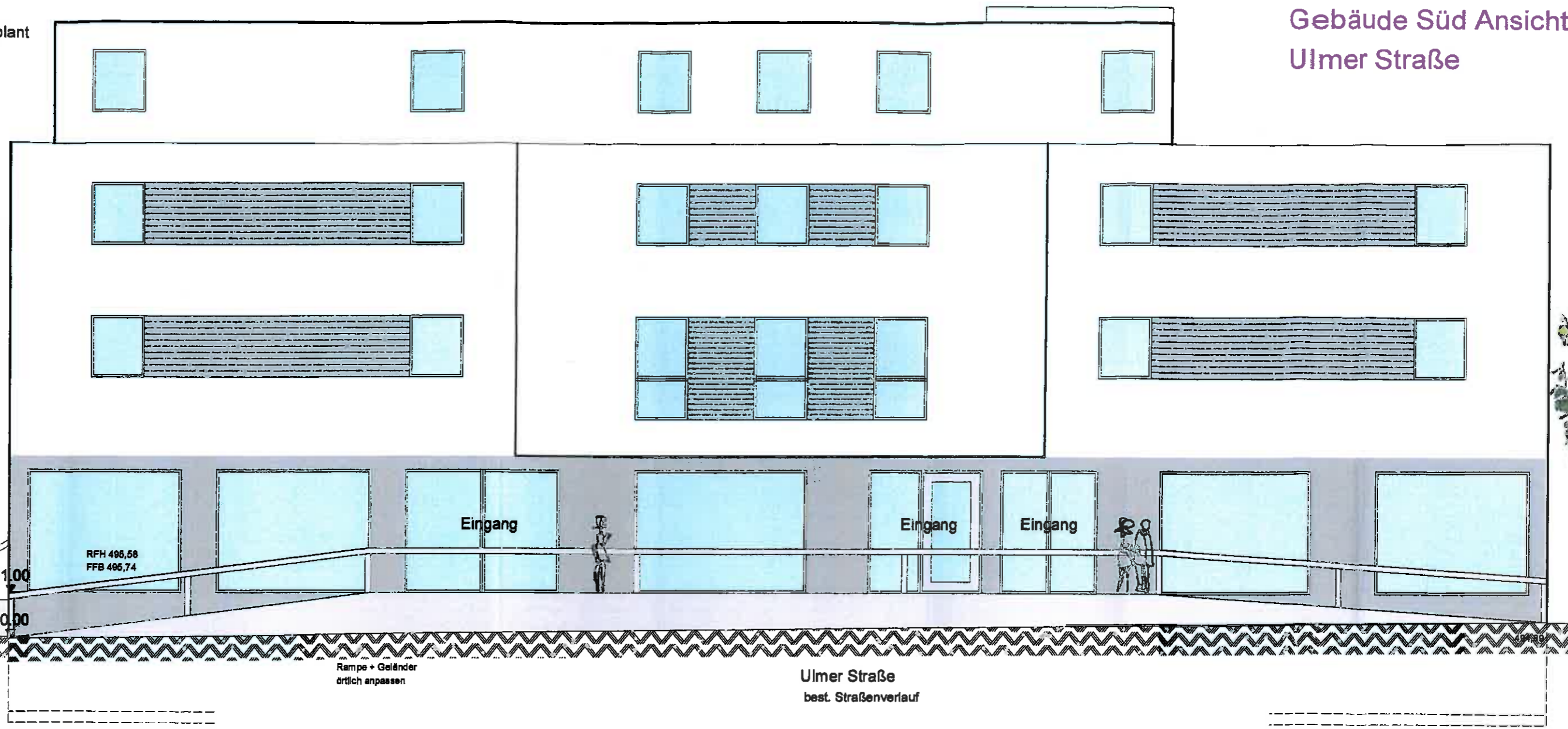
Gebäude Ost Ansicht



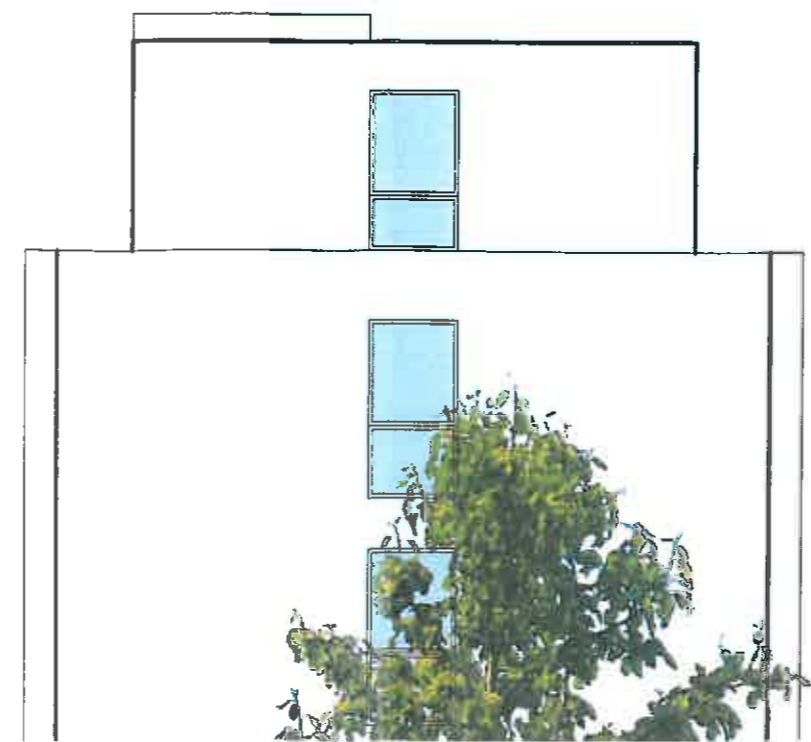


Gebäude Süd Ansicht
Ulmer Straße

Se werden Schallschutzfenster geplant
d Massiv , hell verputzt



Gebäude West Ansicht

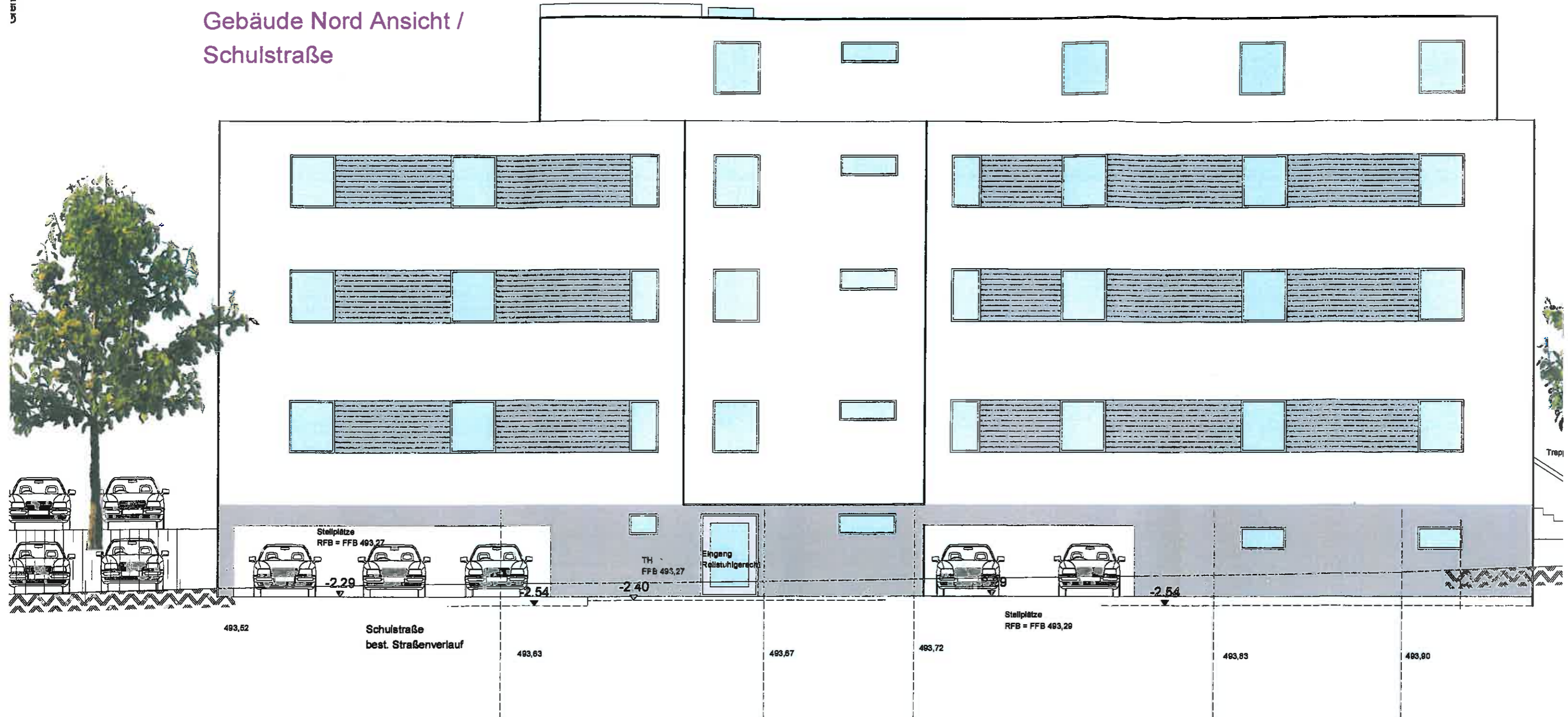


Bauher
Orange
B 28 G
Diesel
89231
Gesch

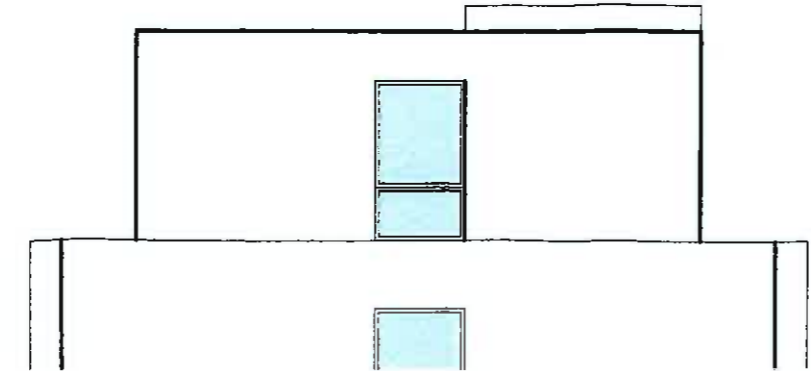
Gebäude Nord Ansicht /
Schulstraße

02/10/20

Oberlicht + RWA



Gebäude Ost Ansicht

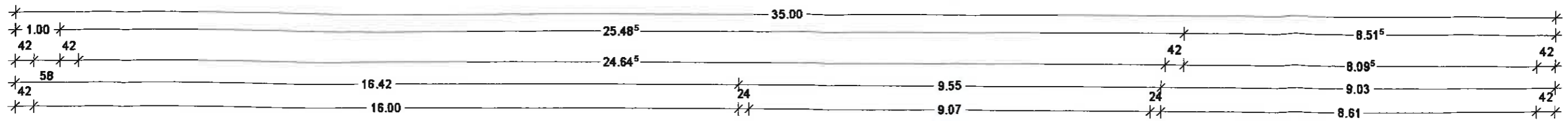


Wohn- und Gesch

- UG Kellerräume / Stellplätze
- EG 2 Ladenteile
- 1. OG 2 Arztpraxen
- 2. OG + 3. OG Apartments

M 1 : 100 02. Oktober 201

Bauherr :
Orange Blaustein
B 28 GmbH & Co. KG



gepl. Flachdach, begehbar
 DV umlaufend 0,00
 Attika umlaufend nach DIN / Statik
 Aufbau / sämtliche Dämmungen nach Statik

Treppenhaus / Personen - / Lastenaufzug
 gepl. Flachdach, begehbar
 DV umlaufend 0,00
 Attika umlaufend nach DIN / Statik
 Aufbau / sämtliche Dämmungen nach Statik

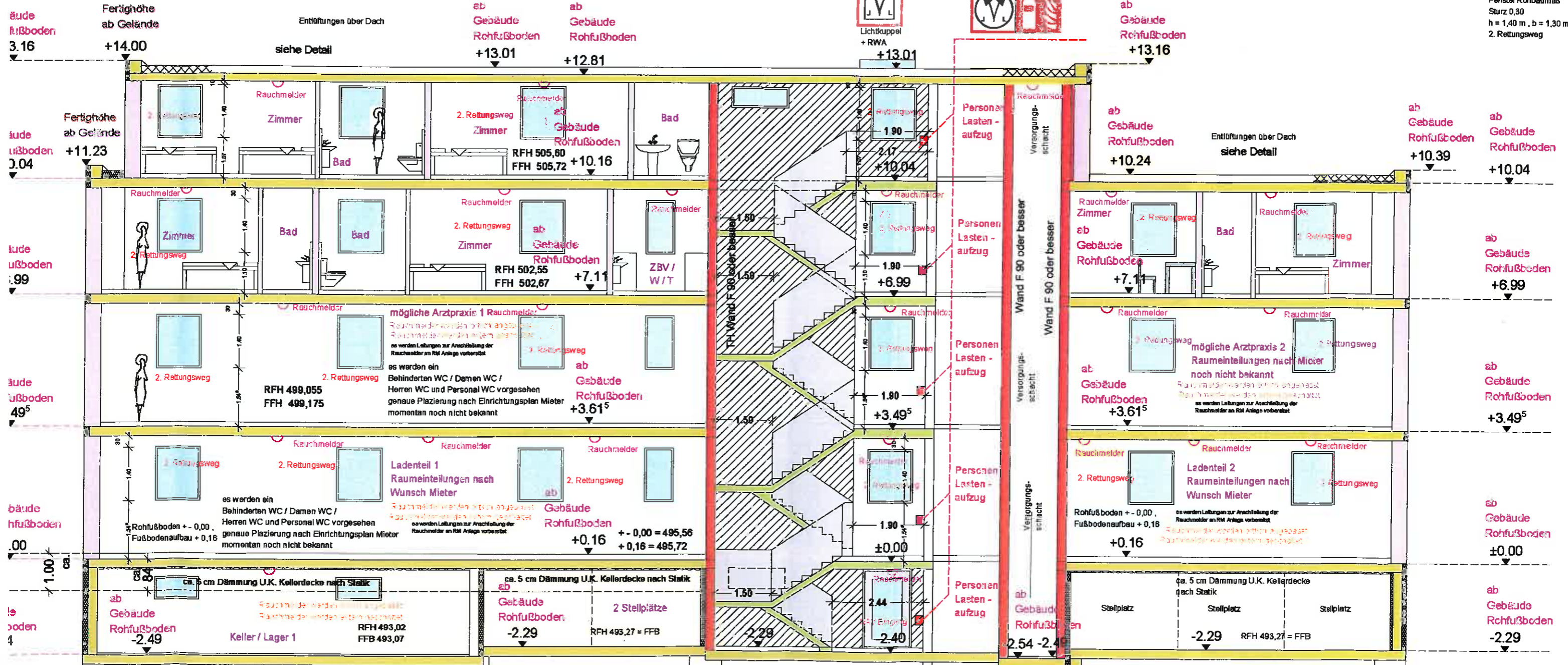
gepl. Flachdach, begehbar
 DV umlaufend 0,00
 Attika umlaufend nach DIN / Statik
 Aufbau / sämtliche Dämmungen nach Statik

Personen - / Lastenaufzug
 Entlüftung nach Angabe Hersteller

Aufzug Über - / Unterfahrt nach Angabe Hersteller



Fenster Rohbaumaß
 Sturz 0,30
 h = 1,40 m, b = 1,30 m
 2. Rettungsweg



Schnitt A - A

Fundament nach Statik
 und geologischem Gutachten

Personen - / Lastenaufzug
 Entlüftung nach Angabe Hersteller

Aufzug Über - / Unterfahrt nach Angabe Hersteller

Gründung bis Fels
 geologisches Gutachten liegt vor

Fundament, Dämmungen, ect nach Statik

Wohn- und Geschäftshaus

UG Kellerräume / Stellplätze

EG 2 Ladenteile

1. OG 2 Arztpraxen

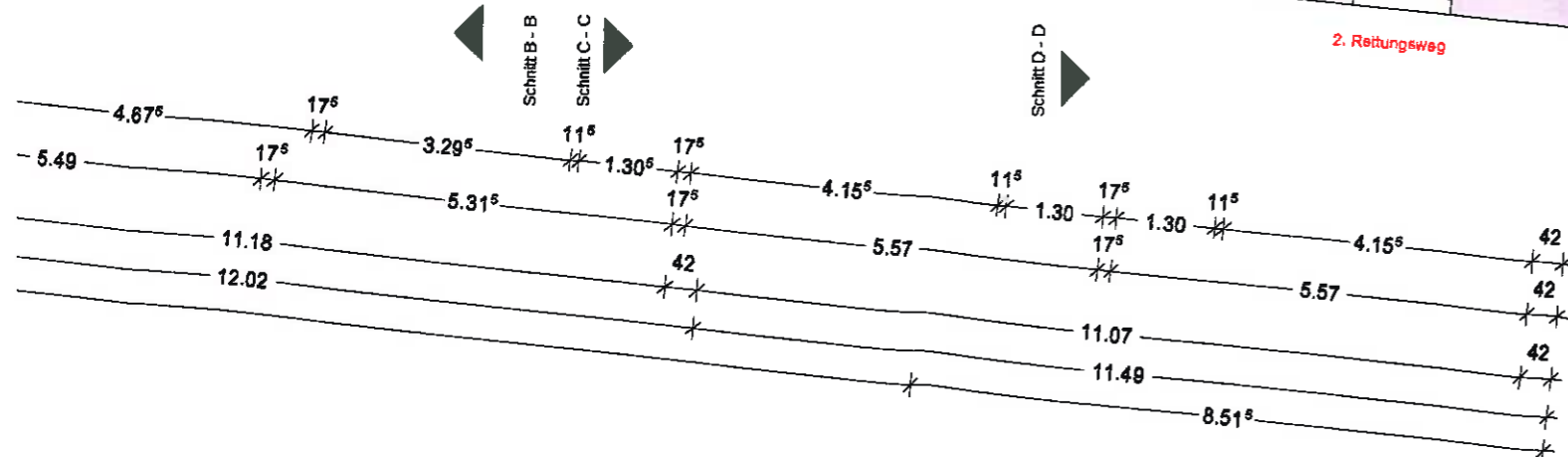
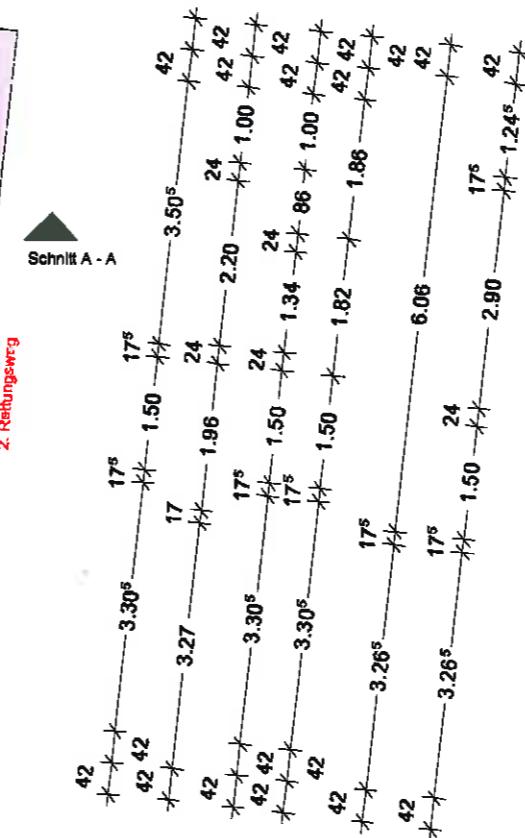
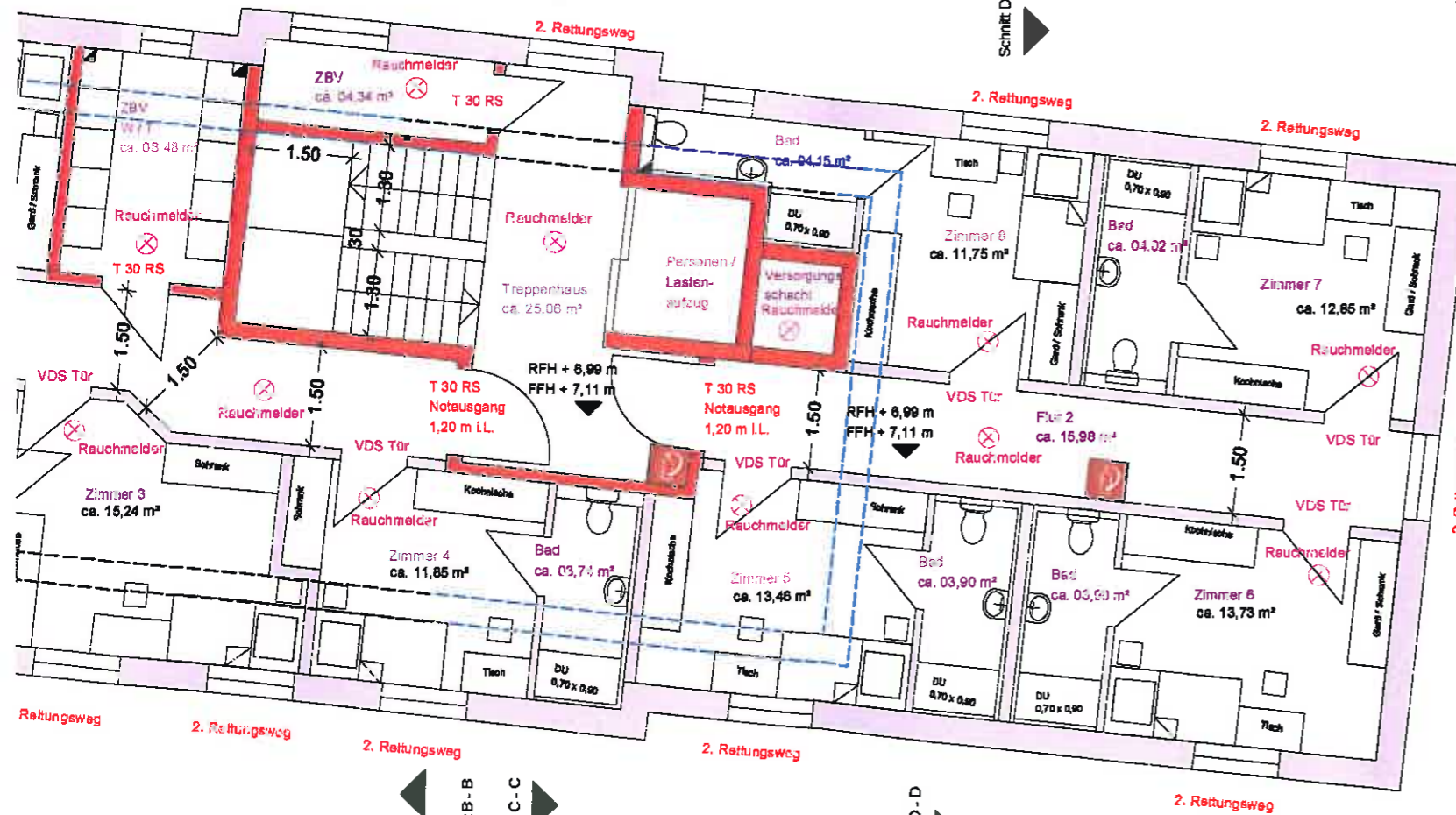
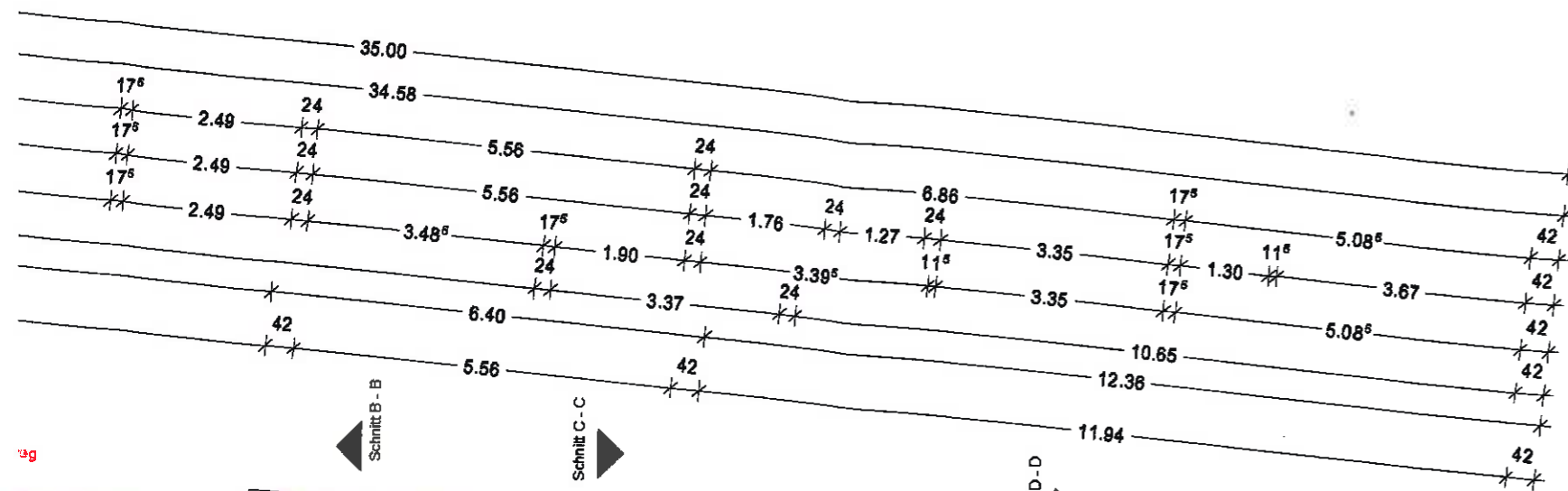
2. OG + 3. OG Apartments

M 1 : 100

02. Oktober 2015

Bauherr :
Orange Blaustein
B 28 GmbH & Co. KG
Dieselstraße 4
89231 Neu - Ulm
Geschäftsführer : Harald Gloning

Bauort :
Flst. Nr. 23 / 7
Ulmer Straße
89134 Blaustein



2. Obergeschoss Apartments

Anerkannt der Planer

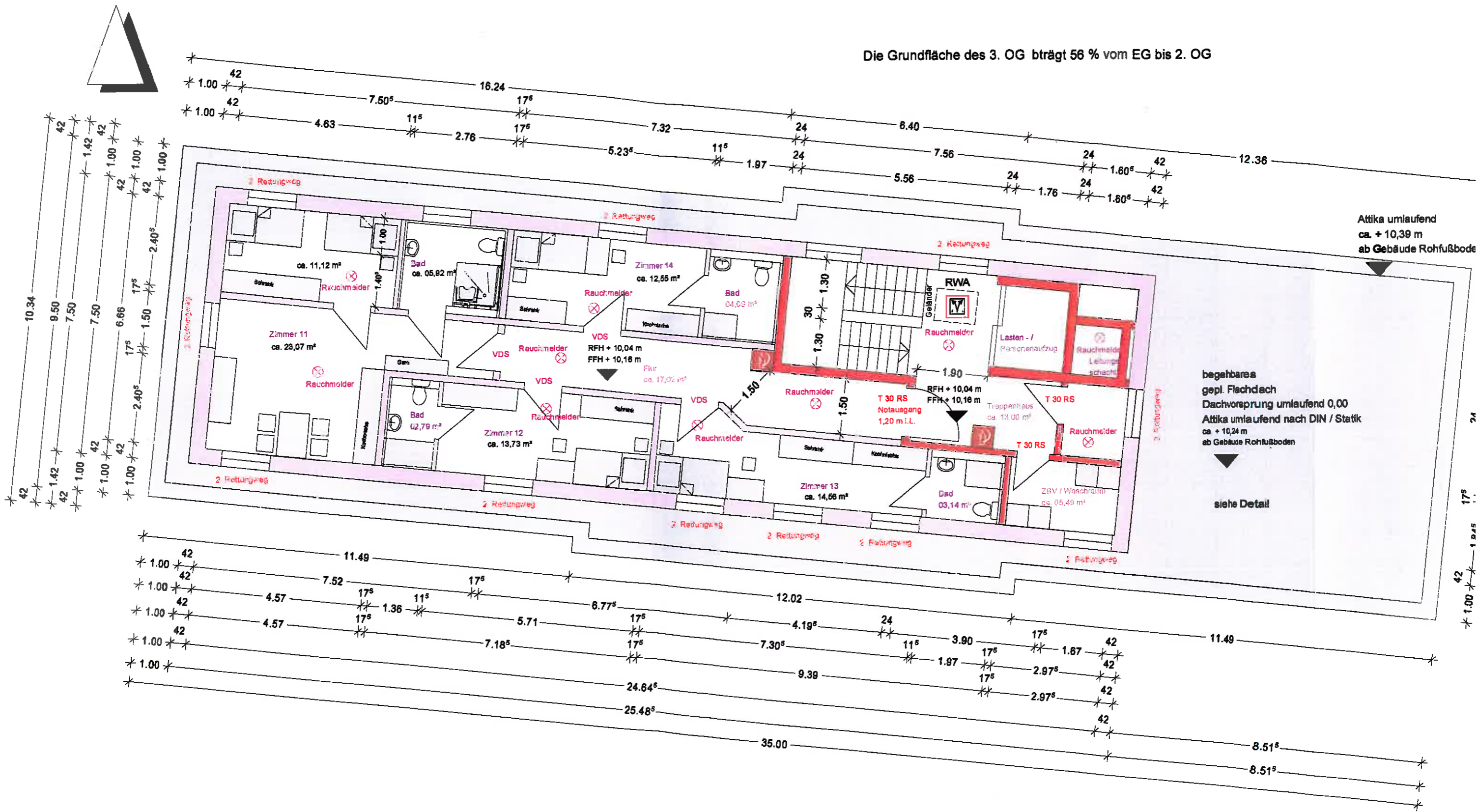
Anerkannt der Bauherr

Ingenieurkammer Baden - Württemberg PV 1054

Ingenieurbüro Otto Pfeilmeier
Robert - Koch - Str. 11
73463 Westhausen

Tel: 07363 / 92 15 42
Fax: 07363 / 816 18 80
E - Mail : dipl_ing_pfeilmeier@yahoo.de

Die Grundfläche des 3. OG beträgt 56 % vom EG bis 2. OG



begehbares
gepl. Flachdach
Dachvorsprung umlaufend 0,00
Attika umlaufend nach DIN / Statik
ca. +10,24 m
ab Gebäude Rohfußboden
siehe Detail