



**Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage**

Beratungsgremium: Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Sitzung am 01.04.2014

Vorlagen Nr. 7/2014

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bauvoranfrage über Abbruch vorhandener Betriebsgebäude und eines Wohnhauses, sowie Bau von 3 Mehrfamilienhäusern und eines Parkgeschosses im Blausteiner Ortsteil Ehrenstein, Mähringer Straße 18-22, Bauherr: SHP Schlegel, Hefe Projekt OHG, Robert-Dick-Weg 9, 89077 Ulm

Beschlussantrag:

Zustimmung und Erteilung des Einvernehmens

Vorberatungen keine

Empfehlung der Vorberatung:


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

Im Rahmen einer Bauvoranfrage beantragt die SHP Schlegel Hefele Projekt OHG den Abriss des vorhandenen Betriebsgebäudes und eines Wohnhauses (Mähringer Straße 18 und 20) und den Bau von 3 Mehrfamilienhäusern und eines Parkgeschosses.

Bei dem abzubrechenden Gebäude handelt es sich um das stillgelegte Mühlengebäude bergseits an der Mähringer Straße.

Nach Planungsvorgesprächen mit der Baurechtsbehörde des Landratsamtes und dem Bauamt Blaustein wurde die Planung der 3 Mehrfamilienhäuser in der jetzigen Form eingereicht.

Eine ausführliche Vorhabenbeschreibung ist in der Anlage beigefügt.

Die geplante Bebauung in Flachdachbauweise gliedert sich in drei 2 ½ geschossige Baukörper mit durchgehendem Parkdeck im Untergeschoss mit direkter Zufahrt von der Mähringer Straße. Der Gehweg mit einer Breite von ca. 1,50 m soll erhalten bleiben. Bergseits wird teilweise in die Hanglage eingegriffen (Terrassen).

Die unmittelbar anschließende Hanglage liegt im Landschaftsschutzgebiet und es handelt sich um ein bestehendes geschütztes Biotop (Magerrasen).

Zur Arrondierung der Bebauung entlang der Mähringer Straße wurde seitens des Landratsamtes ein geringfügiger Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet und Biotop in Aussicht gestellt nach Maßgabe einer Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung.

Der Abriss der baulichen Anlagen und die geplante Neubebauung stellt eine städtebauliche Aufwertung der Situation an der Mähringer Straße dar.

Beschlussantrag:

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zur eingereichten Bauvoranfrage nach Maßgabe der Planung vom 20.02.2014 zu erteilen.



Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen

Bauvoranfrage

Eingereicht bei der Gemeinde Blaustein am 10. März 2014

Bauherr:

SHP Schlegel Hefele Projekt OHG, Robert-Dick-Weg 9,
89077 Ulm *)

Bauvorhaben:

Abriss vorhandener Betriebsgebäude und eines Wohnhauses

Bau von drei Mehrfamilienhäusern und eines Parkgeschosses in
89134 Blaustein, Mähringer Straße 18 und 20

Privatrechtliche Verhältnisse:

Die zu bebauenden Grundstücke 50/33 (Mähringerstraße 20) und 50/13 (Mähringer Straße 18) stehen im Eigentum von Frau Christa Hefele, Blaustein. Soweit zusätzliche Flächen oder Baulasten auf angrenzenden Flurstücken erforderlich sind, wurden mit den Eigentümern Gespräche mit positivem Ergebnis geführt. Vor Einreichung eines Baugesuches werden entsprechende notarielle Verträge abgeschlossen.

*) Interim; ab 1.8.2014: Fürsteneckerstraße 17, 89077 Ulm

Vorhabensbeschreibung:

Das Ehrensteiner Ortsbild wird seit der Stilllegung der Blautalmühle vor gut 20 Jahren durch den fortschreitenden **Verfall** der Betriebsgebäude wie der angrenzenden Wohngebäude geprägt. So ist das südlich angrenzende Wohnhaus Mähringer Straße 18 aufgrund schlechter Baubsubstanz **nicht** sanierungswürdig.

Da sowohl die Lage entlang der K 7388 – Mähringer Straße - als auch die Bauvorschriften keine hochwertige Bebauung zulassen, werden **preiswert** herstellbare Wohnungen geplant. Somit werden diese Wohnungen auch preiswert („bezahlbar“) zu vermieten sein.

Ob diese ganz oder teilweise im Eigentum der Bauherren bleiben oder Dritten zum Erwerb angeboten werden, kann erst zu einem späteren Zeitpunkt entschieden werden.

Mit unserer Bauvoranfrage möchten wir vor allem um Klärung der zulässigen Baumassen und die Lage der Baukörper bitten.

Wir bitten die zuständigen Behörden und Ämter dabei zu **berücksichtigen**, dass unter den gegebenen Umständen wie

- Hohe Aufwendungen für Abriss und evtl. Altlasten
- Erhöhte Grundstücksaufwendungen, da Hang teilweise abzubauen ist;
- Mieterträge nur in moderater Höhe erzielbar
- dringend verbesserungswürde, **desolate** städtebauliche Situation

das Projekt nur dann realisiert werden kann, wenn keine engen Maßstäbe an die Grundstücksnutzung angelegt werden, sondern auch das **öffentliche Interesse an einer Neugestaltung** des alten

Mühlenareals bejaht wird. Diese Neugestaltung umfasst im Übrigen auch das auf der westlichen Seite der Mähringer Straße gelegene alte Betriebsgebäude Nr. 19, wozu von anderer Bauherrschaft (Fam. Hefe) noch vorgetragen wird.

Die drei im Wesentlichen identisch geplanten Baukörper weisen in den beiden ersten Wohnetagen zwei Einheiten mit ca. 80-85 m² Wohnfläche auf, das als Teilgeschoss zu erstellende Dachgeschoss ca. 130 m². Die Wohnungen werden barrierefrei mit Aufzug vorgesehen. Es handelt sich somit um drei 2 ½ geschossige Baukörper, mit Flachdach und über die gesamte Länge durchgehendem offenem (kaltem) Parkgeschoss wie in den Anlagen abgebildet (1).

Als Dachform des Obergeschosses ist auch ein flach geneigtes Pultdach realisierbar, was vorteilhaft für eine Solaranlage wäre. (2). Alternativ kann angeboten werden, auf eine energetische Nutzung zu verzichten und dafür Magerrasenflächen zu schaffen. Es wird dann ein Entgegenkommen bei der Nutzung des oberen Teils von Flurstück 50/33 (derzeit Biotop) erwartet (3)

Das Obergeschoss soll als Teilgeschoss 75% der Nutzfläche der darunter liegenden Vollgeschosse aufweisen (4).

Möglicherweise muss der Technikraum statt im Parkgeschoss in einem Untergeschoss untergebracht werden, der im mittleren Gebäude unter dem Parkgeschoss angeordnet wird (5).

Die Abstellräume sollen direkt an die Garage angrenzen, die Abtrennung erfolgt durch Metallgitter. Es dürfen nur die in Garagen zulässigen Materialien gelagert werden (Brandschutz) (6).

Da das Bauverfahren noch nicht feststeht, ist ein tieferer, d.h. **weiter in den Hang eingreifender** als in der vorgelegten Bauvoranfrage geplante Baukörper möglicherweise darstellbar, was neben den Wohnungsgrundrissen auch den Wegeverhältnissen im Garagengeschoss zugute käme. Insoweit werden die Genehmigungsbehörden gebeten, auch die Möglichkeit einer **hangwärts bis zu 2,00 m tieferen Bauausführung** zu prüfen und zu bescheiden (7).

Ferner ist vorgesehen, die Wohneinheiten entweder durch Balkone oder durch im Hang anzulegende Naturterrassen aufzuwerten. Wir verstehen darunter den Bau von Felsnischen, die wie Balkone nutzbar sind (8).

Das Garagengeschoss ist mit einer lichten Höhe bis zu 3,00 m relativ hoch. Dies dient zum einem dazu, die erste Wohnebene von der Straße zu distanzieren, zweitens können eventuell erforderliche Unterzüge problemlos angeordnet werden, und letztlich schafft dies auch den Höhengspielraum um die über die gesamt Länge des Garagengeschosses vorhandene Höhendifferenz von zwei Meter zu vermitteln. In der vorgelegten Planung findet sich **pro Wohnung ein Garagenplatz**. Sollten die Gebäude tiefer erstellt werden, kann pro Gebäude ein weiterer Garagenplatz geschaffen werden. In jedem Fall ist sichergestellt, dass der **ruhende Verkehr nicht** die Mähringer Straße zuparkt. Es sind zwei Ein- und Ausfahrten vorgesehen.

Es wird gebeten zuzustimmen, dass als Grenze für den nordseitig zu bemessenden **Gebäudeabstand zur Flurstückgrenze die Mittellinie der öffentlichen Treppe** gilt, die nordseitig an Flurstück 50/33 grenzt. Ferner wird um Zustimmung für eine Balkon-

tiefe von 2,00 m für die Südbalkone gebeten, die in die Abstandsfläche fallen. Für die an den Hang grenzenden Gebäudeteile wird als Höhendifferenz die mittlere Geländehöhe am Gebäude zu Grunde gelegt. (9)

Ein **Kinderspielplatz** ist am südlichen Ende des Baufeldes vorgesehen (10).

Hinsichtlich der **Fassadengestaltung und -gliederung** bitten wir die Darstellungen in der Bauvoranfrage als **nicht** bindend anzusehen. Wohnungsaufteilung, Fensteranordnung und -Größe sowie farbliche Fassadengestaltung müssen noch endgültig bestimmt werden. Bei letzter sind helle Pastelltöne kombiniert mit weiß für die Wohngeschosse und ein dunkler Anstrich, evtl. auch Sichtbeton, für das Parkgeschoss vorgesehen (11).

Zusammenfassung:

Bescheid wird erbeten zu folgenden Punkten:

- (1) Lage, Größe, Gliederung der Baukörper,
Grundstücksausnutzung
- (2) Alternative Dachformen Flachdach oder Pultdach zulässig
- (3) Nutzungsverzicht, Anlage von Magerrasenflächen auf dem Dach, dafür Nutzung 50/33 oberer Teil
- (4) Das Obergeschoss hat 75% der Fläche eines Vollgeschosses
- (5) Eventuelle Anordnung eines Technikraumes im Keller
- (6) Abstellräume direkt an der Garage

- (7) Hangseitig um bis zu 2 m tiefere Gebäude
- (8) Schaffung von Felsnischen als Außensitzplätze
- (9) Nördliche Grundstücksgrenze = Mittellinie der Treppe; für Abstandsfläche wird mittlere Geländehöhe zugrunde gelegt
- (10) Ausweis Kinderspielplatz am Süden des Baufeldes, Zugang über Treppe
- (11) Fassadengestaltung noch offen

Anlagen:

- 1. Lageplan mit Höhen BESTAND
- 2. Grundrisse NEUBAU je Etage (4)
- 3. Ansichten NEUBAU mit Straßenabwicklung NEUBAU und angrenzendem Bestand

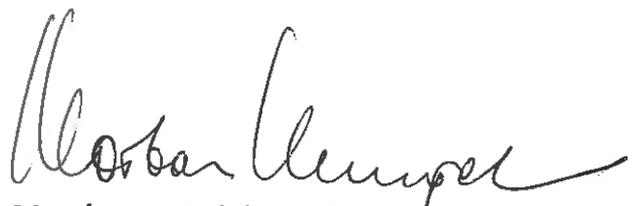
Seitenanzahl der Bauvoranfrage: 6 Text, Bildteil 16

Blaustein, den 10. März 2014

Die Bauherren

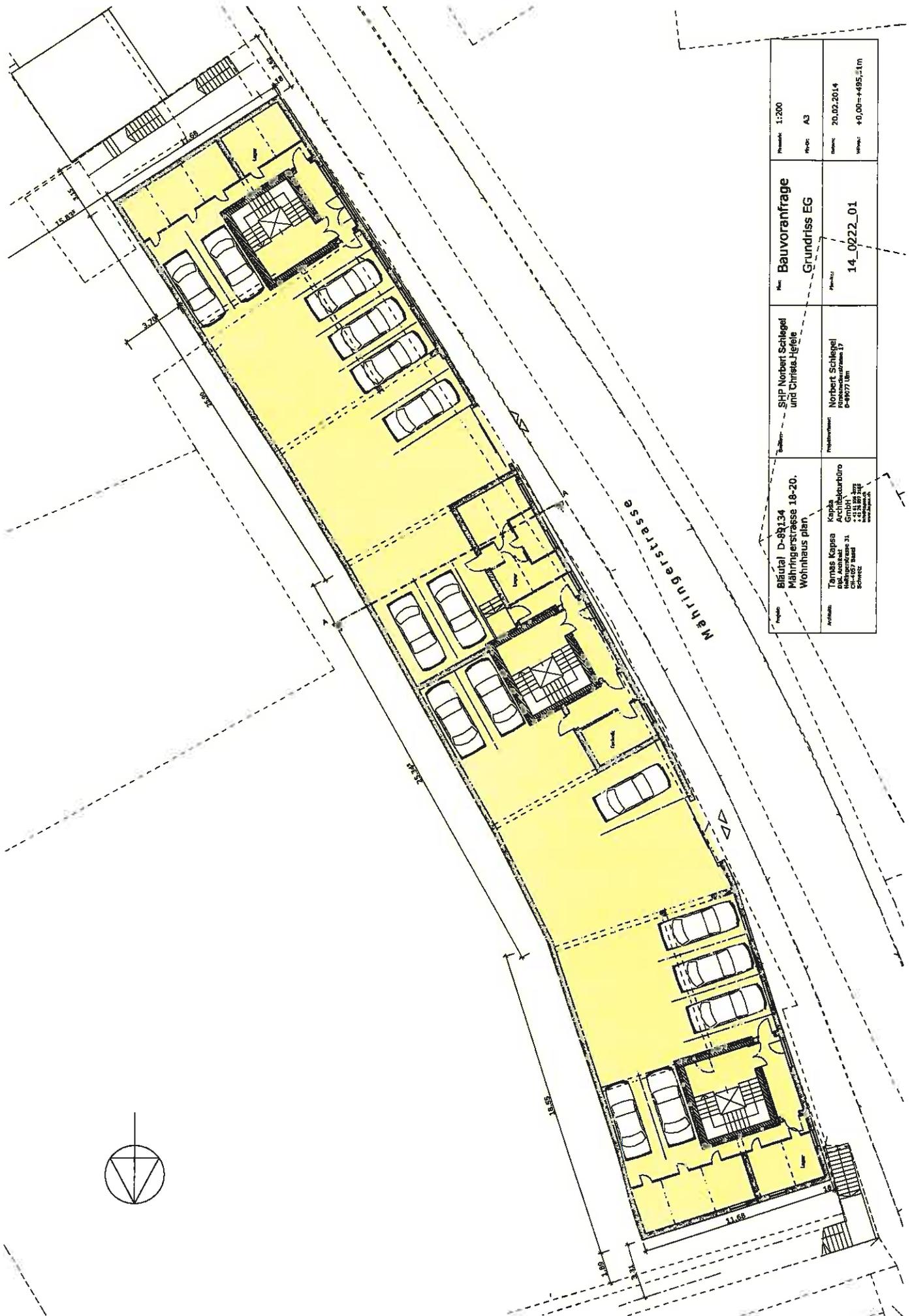


Christa Hefe



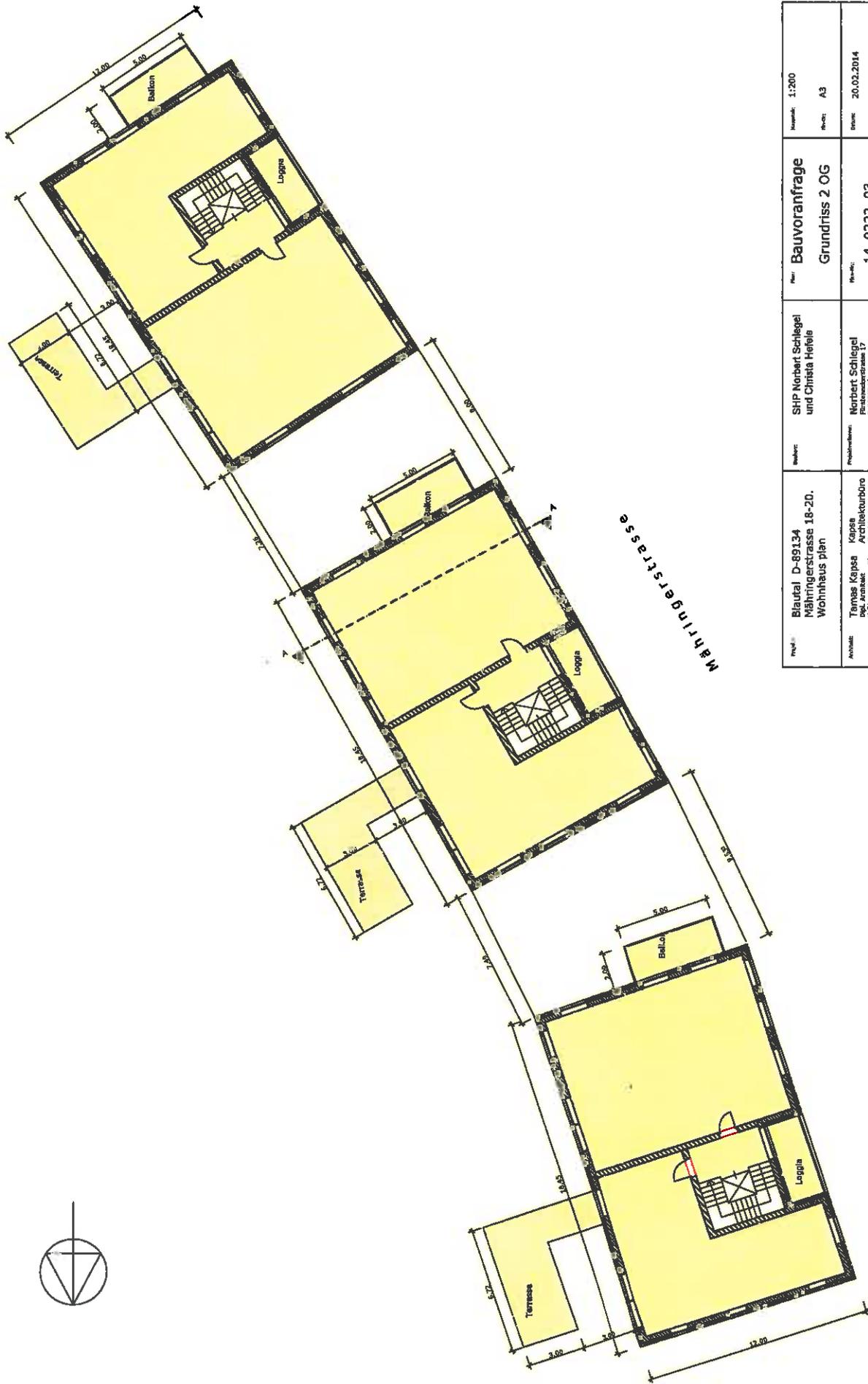
Norbert Schlegel



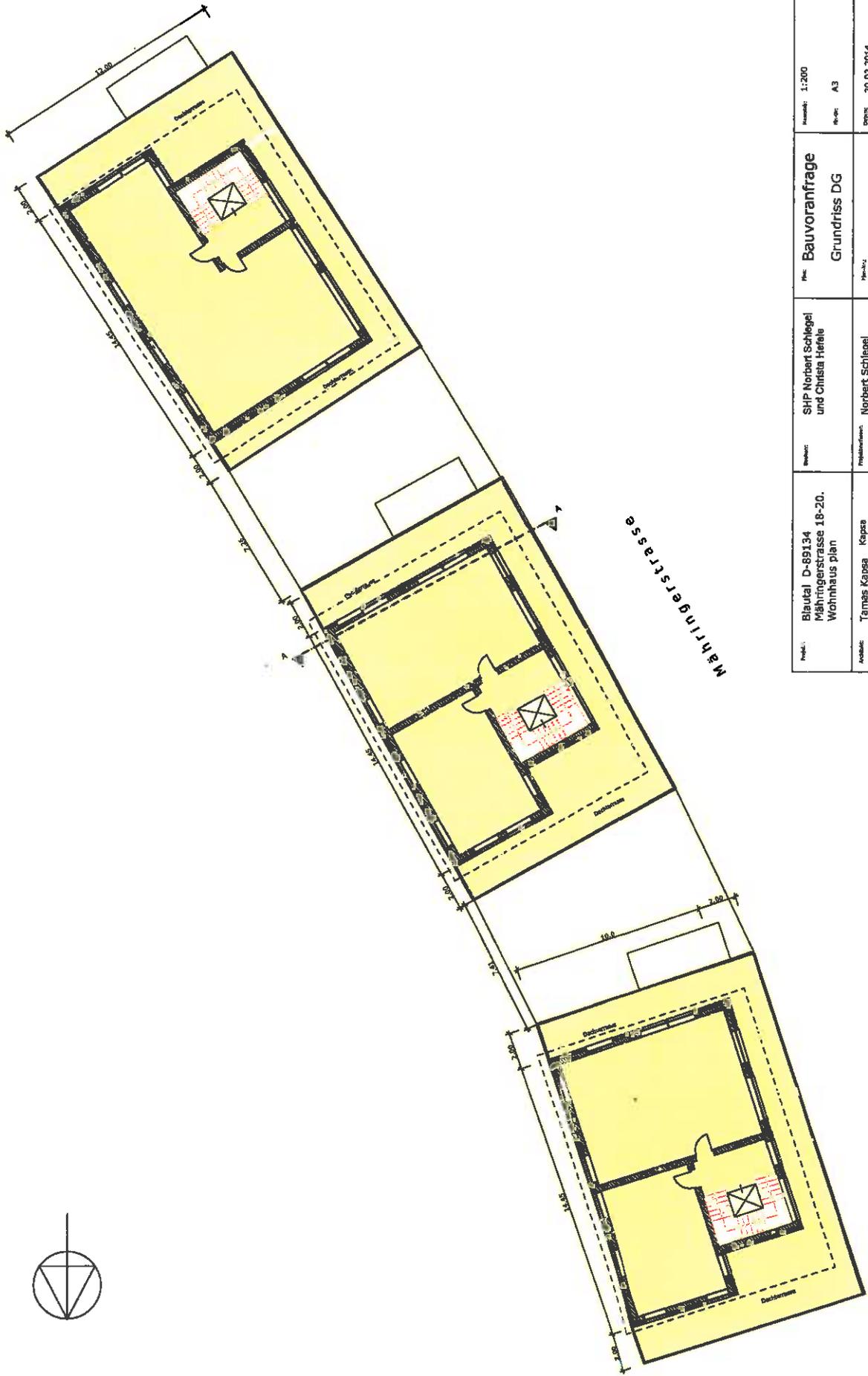


Projekt: Blöckel D-81134 Mähringerstrasse 18-20, Wohnhaus plan	Projekt: 1:200
Auftraggeber: SHIP Norbert Schlegel und Christa Jefelev	Blatt: A3
Projektstandort: Kaplan- Schulz-Büro Mähringerstrasse 31 11411 Wien Österreich	Datum: 20.02.2014
Projektstandort: Blöckel D-81134 Mähringerstrasse 18-20, Wohnhaus plan	Höhe: +0,00=+495,11m
Projekt: Bauvoranfrage Grundriss EG	
Blatt: 14_0222_01	

Kinderplatz

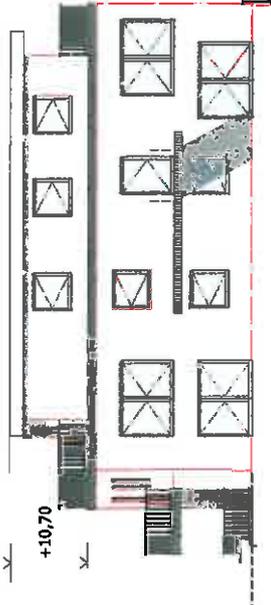


Architekt Blaival D-89134 Mähringerstrasse 18-20. Wohnhaus plan	Bauherr SHP Norbert Schlegel und Christa Hofele	Maßstab 1:200
		Projekt A3
Architekt Thomas Kapsa Architekturbüro Dipl. Architekt Christian Kapsa CH-1007 Rüschlikon SCHWEIZ www.kapsa.ch	Projektadresse Norbert Schlegel Finkenwieserstrasse 17 D-90777 Ulm	Projekt-Nr. 14_0222_03
		Stichtag 20.02.2014
		Höhe +0,00m-+95,61m



Projekt:	Blautal D-89134 Mähringerstrasse 18-20. Wohnhaus plan	Architekt:	Keppa Architekturbüro GmbH Mähringerstr. 23 D-89134 Blautal Schwyz Verdingenbach
Verfasser:	SHP Norbert Schlegel und Christa Hehle	Projektname:	Norbert Schlegel Planungsnummer: 17 D-89134 Blautal
Plan:	Bauvoranfrage Grundriss DG	Blatt:	14_0222_04
Maßstab:	1:200	Datum:	20.02.2014
Blatt:	A3	Höhe:	+0.00m - +495.61m

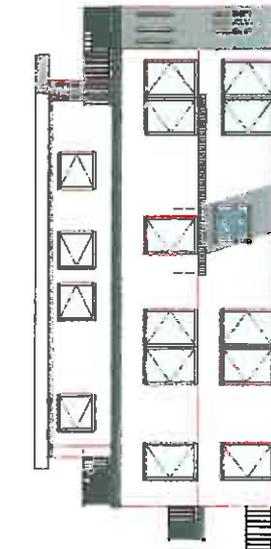
+13,90



+12,50

+9,30

+6,00



Ostfassade

+12,50

+9,30

+6,00

+3,00

+0,00

+13,20

+10,00

+6,70

+13,90

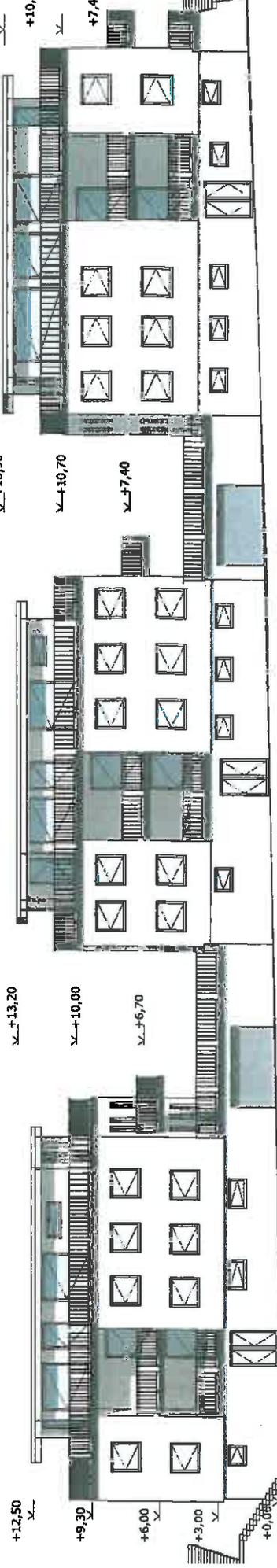
+10,70

+7,40

+13,90

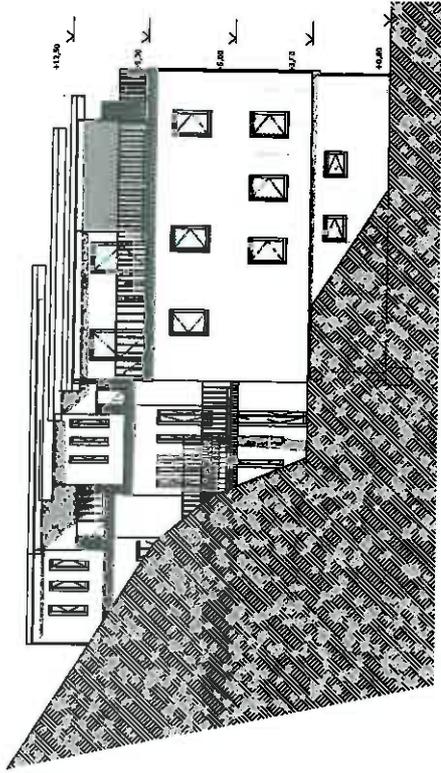
+10,70

+7,40

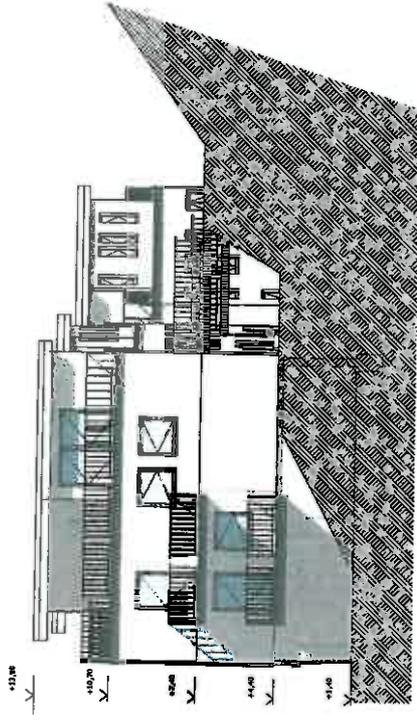


Westfassade

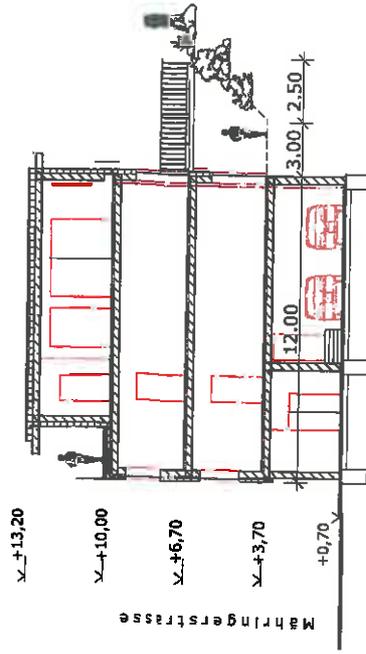
Projekt	Blautal D-89134 Mähringerstrasse 18-20, Wohnhaus plan	Bauherr	SHP Norbert Schlegel und Christa Heile	Plan	Bauvoranfrage Ostfassade Westfassade	Maßstab	1:200
Architekt	Tamas Kapsa DKA Architekt GmbH Chausseestraße 31 44319 Datteln SCHWABE Architektur	Projektleiter	Norbert Schlegel Röntgenstrasse 17 D-88077 Ulm	Plan-Nr.	14_0222_05	Plan-Nr.	A3
				Datum	20.02.2014		
				Menge	+0,00=+495,81m		



Nordfassade

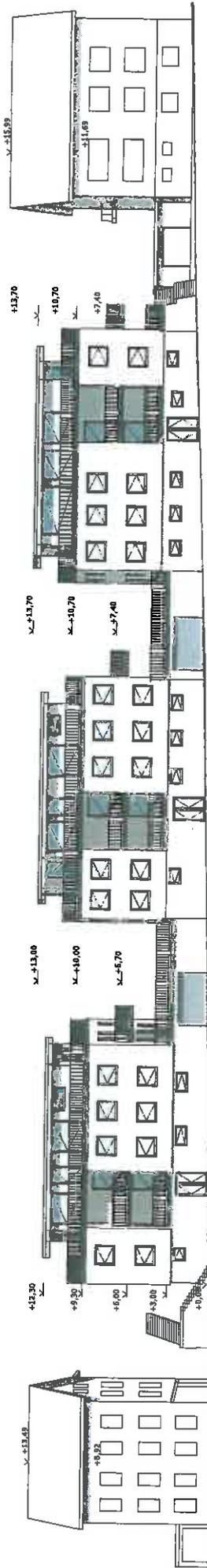


Südfassade



Schnitt

Projekt:	Blaualt D-89134 Mähringerstrasse 18-20, Wohnhaus plan	Architekt:	Tamas Köpse Architekturbüro Mähringerstrasse 21 D-88571 Biberach Schwaben Stuttgart
Maßstab:	SHP Norbert Schlegel und Christa Hefele	Projektleitung:	Norbert Schlegel Friedenstraße 17 D-89077 Ulm
Nummer:	Bauvoranfrage Nordfassade Südfassade, Schnitt	Plan-Nr.:	14_0222_06
Maßstab:	1:200	Datum:	20.02.2014
Blatt-Nr.:	A3	Maßstab:	+0,00=+495,61m

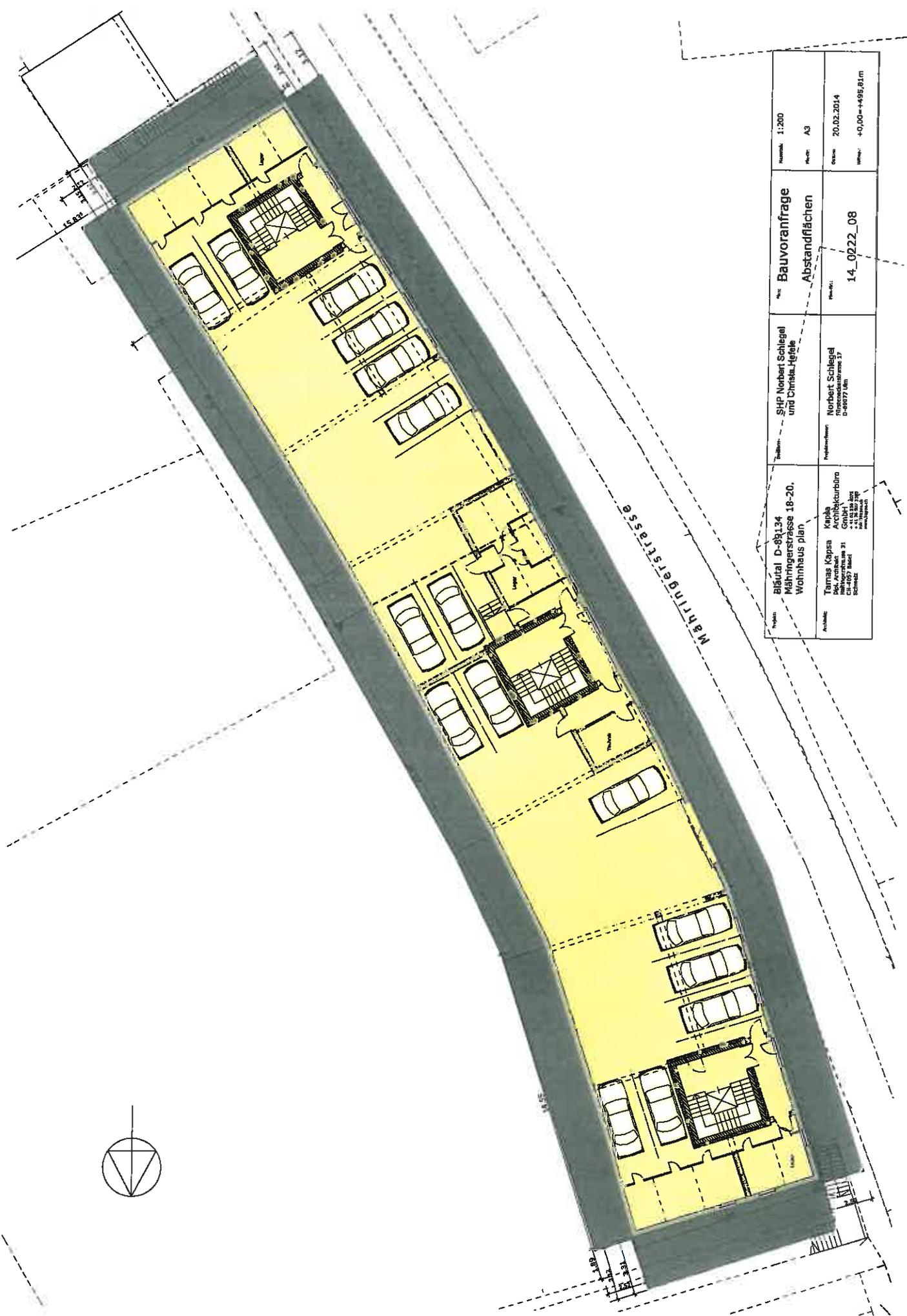


Mähringerstrasse 24

Mähringerstrasse 18-20

Mähringerstrasse 16

Projekt: Blautal D-89134 Mähringerstrasse 18-20. Wohnhaus plan	Architekt: SHP Norbert Schlegel und Christa Heidele	Plan: Bauvoranfrage Straßenabwicklung	Planzahl: A3
Architekt: Tamas Kapsa Architekturbüro Mähringerstrasse 31 CH-4057 Basel Schweiz	Projektname: Norbert Schlegel Mähringerstrasse 17 D-89077 Ulm	Planzahl: 14_0222_07	Datum: 20.02.2014
			Höhe: +0,00=+495,61m



Projekt	Bürotal D-68134 Mählingerstrasse 18-20, Wohnhaus plan	Titelblatt	SHP Norbert Schlegel und Christa Heftle	Preis	Bauvoranfrage Abstandflächen	Maßstab	1:200
Aufsteller	Tamas Kepes Architekturbüro Gartenstr. 31 D-40657 Düsseldorf Schweini	Projektname	Norbert Schlegel Friedenstraße 17 D-68177 Jahn	Preis-Nr.	14_0222_08	Datum	20.02.2014
						Höhe	+0,00=+495,81m

