Blaustein

Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium:	**Gemeinderat**	
Sitzung am	**13.12.2016**	
Vorlagen Nr.	104 **/2016**	☒ öffentlich ☐ nicht-öffentlich
Amt:	**Bauamt**	

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Galgenberg-vorhabensbezogene Änderung auf dem Flurstück 110 und 110/2", Ortsteil Klingenstein
Zustimmung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 30 Abs. 2 BauGB

Beschlussantrag:

Kenntnisnahme und Zustimmung

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	31.05.2016	Erteilung des Einvernehmens
EKA	15.11.2016	Zustimmung zur Bebauungsplanänderung
-		
-		

II. Sachvortrag

Der jetzige Eigentümer, Aussicht Architektur Ulm, der Flurstücke 110 und 110/2 (Galgenbergstraße 8) hat bereits im Mai diesen Jahres einen Bauantrag für den Abbruch der vorhandenen Bestandsgebäude und die Errichtung eines neuen Mehrfamilienwohnhauses, das sich über beide Flurstücke erstreckt, gestellt.

Die Flurstücke liegen innerhalb des rechtsverbindlichen Bebauungsplans „Galgenberg" aus dem Jahre 1973. Dort ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen und die Festlegungen in Bezug auf Geschossigkeit, Baugrenzen und Baulinien, Grundstücksfläche und Geschossflächenzahl für Neubauten bindend.
Die Festsetzungen orientierten sich im Jahre 1973 an die bestehende Bausubstanz und entsprechen teilweise nicht mehr den heutigen Ansprüchen.

Die Baugenehmigung für das Neubauvorhaben wurde von der Genehmigungsbehörde des Landratsamtes untersagt, da das Mehrfamilienhaus die zulässige Geschossigkeit von 2 Vollgeschossen um ein Geschoss und dadurch auch die zulässige Geschossflächenzahl überschreitet.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die neue Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich. Eine Befreiung bzw. eine Abweichung von den zulässigen Vollgeschossen und der zulässigen Geschossflächenzahl wird von der Baurechtsbehörde nicht in Aussicht gestellt. (s. Anlage)

Aus städtebaulicher Sicht ist das Objekt an dem geplanten Standort denkbar, das Neubauvorhaben fügt sich in die umgebende und gegenüberliegende Bebauung ein.
Die geplante Gebäudehöhe passt sich zwischen die darüber- und die darunterliegenden Gebäude an, die geplante Geschossigkeit entwickelt sich nahezu zwangsläufig aus der Topografie des Hanges und der Grundstückstiefe.
Die für dieses Objekt erforderlichen Stellplätze und Nebenräume werden talseitig im 2. Untergeschoss untergebracht, sodass im 1. Untergeschoss noch südorientierte, natürlich belichtete Wohnungen untergebracht werden können.

Sowohl von der Galgenberg- als auch von der Molitorstraße wird der Neubau nur als 2-geschossiges Gebäude mit Dachgeschoss – entsprechend der umgebenden Bebauung - wahrgenommen werden.
Durch den ausreichenden Abstand zu dem im Norden angrenzenden Grundstück ist auch hier keine Beeinträchtigung der Nachbarn zu erwarten.

Im Zuge der vorrangig zu betreibenden Innenentwicklung ist es zu begrüßen, dass auf diesen innerstädtischen Grundstücken die Realisierung eines Mehrfamilienhauses mit 8 Wohnungen beabsichtigt wird.
Bei Reduzierung des Baukörpers auf 2 Vollgeschosse wäre aufgrund der Topographie und der geplanten Parkierung im Untergeschoss eine Stützmauer bis zu 3,50 m Höhe notwendig (siehe Zeichnung vom 10.11.2016) was aus städtebaulicher Sicht nicht zu befürworten ist.
Der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss hat dem Vorhaben bereits in der Sitzung am 31.05.2016 zugestimmt. Nachdem die Baurechtsbehörde des Landratsamtes keine Befreiung erteilt wird vorgeschlagen eine vorhabensbezogene Änderung des Bebauungsplanes auf Flst. 110 und 110/2 durchzuführen um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Genehmigungsfähigkeit des Vorhabens zu schaffen.
Der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss hat dieser Vorgehensweise in der Sitzung am 15.11.2016 zugestimmt.
Die Kosten des Änderungsverfahrens sind vom Bauträger zu tragen.

Die Änderung des Bebauungsplanes erfolgt vorhabenbezogen im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Der Geltungsbereich erstreckt sich ausschließlich auf die dem Vorhaben zugeordneten Flurstücke 110 und 110/2.
Gemäß § 13 Abs.3 BauGB wird von der Umweltprüfung bzw. der Erstellung eines Umweltberichts abgesehen.
Maßgebend ist der Geltungsbereich lt. Lageplan vom 13.12.2016.

Externe Fachleute: Herr Schmuck, Ing.-Büro WASSERMÜLLER, ULM

.....
Franz Schmutz, Bauamt
FB 3.2 Bauverwaltung

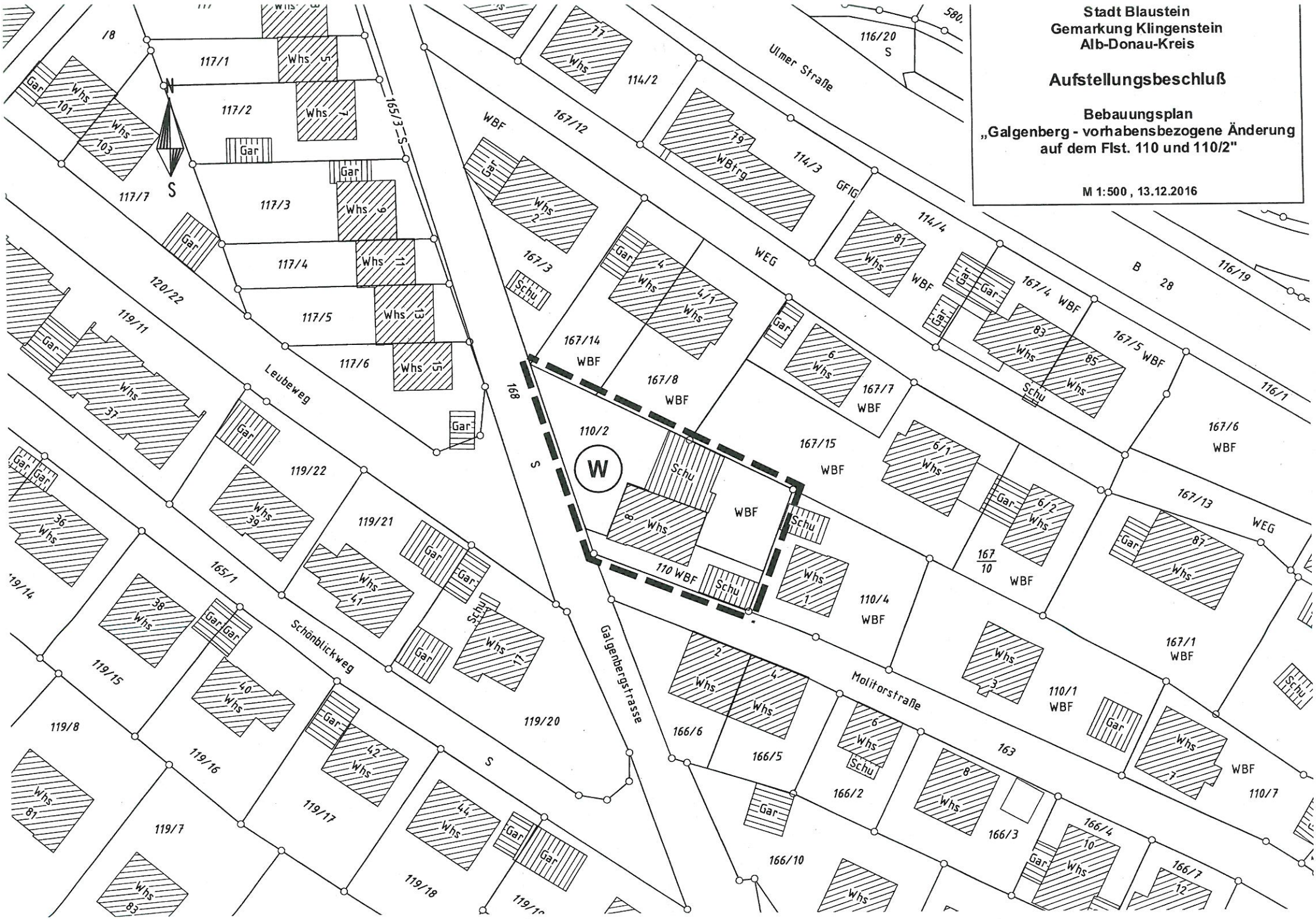
Anlagen
Lageplan Geltungsbereich
Ansichten Gebäude
Schriftsatz vom 08.11.2016

Stadt Blaustein
Gemarkung Klingenstein
Alb-Donau-Kreis

Aufstellungsbeschluß

Bebauungsplan
„Galgenberg - vorhabensbezogene Änderung auf dem Flst. 110 und 110/2"

M 1:500 , 13.12.2016



AUSSICHT ARCHITEKTUR GmbH
Adolf-Reichwein-Weg 14 | 89075 Ulm
T 0731 55 21 85 11 | F 0731 55 21 85 10
post@aussichtarchitektur.de
www.aussichtarchitektur.de
Geschäftsführende Gesellschafter
Martin und Silvia Wille, Architekten, Dipl. -Ing. (Fh)

AUSSICHT
ARCHITEKTUR

An
Rathaus Stadt Blaustein
Herr Thomas Kayser
Bürgermeister
Marktplatz 2
89134 Blaustein

UNSERE STELLUNGNAHME ZUM SCHREIBEN DER FRAU WIND, LANDRATSAMT ALB-DONAU-KREIS, VOM 24.10.2016

Projektnummer: **1530**
Projekt: **Mehrfamilienhaus Galgenbergstraße 8 in Blaustein**

Ulm, 08.11.2016

Sehr geehrter Herr Kayser,

wir möchten zu Frau Winds Einschätzung zu unserem Bauvorhaben laut Schreiben vom 24.10.2016 Stellung beziehen.

Wir sind in vielen Punkten nicht mit ihr einverstanden. Deshalb ist es uns wichtig, Ihnen noch vor unserem gemeinsamen Termin am kommenden Donnerstag eine Rückmeldung zu geben.

zu Vollgeschosse
Schreiben Fr. Wind: "Bis heute haben Sie keinen Vollgeschossnachweis nach Landesbauordnung (LBO) vorgelegt. Aufgrund der vorhandenen Höhenangaben und Pläne haben wir diesen für unsere Akten nachvollzogen. Hierfür berechnet man das arithmetrische Mittel aus der Addition der einzelnen Höhen der freiliegenden nicht von Erde bedeckten Ecken. Ist die ermittelte mittlere Geländehöhe größer 1,40 m, dann handelt es sich nach LBO um ein Vollgeschoss.
Das Ergebnis zeigt, dass es sich beim Hanggeschoss (HG) eindeutig um ein Vollgeschoss handelt. Zusammen mit dem EG und dem OG haben Sie ein Mehrfamilienhaus nach LBO mit drei Vollgeschossen geplant.
Der Bebauungsplan „Galgenbergstraße" (rechtskräftig seit 28. Feb. 1973, geändert 1988) lässt nur zwei Vollgeschosse zu. Eine Befreiung hiervon kann nicht erteilt werden, da dies die Grundzüge der Planung betrifft."
Unsere Stellungnahme:
Der Vollgeschossnachweis wurde mit den Baugenehmigungsunterlagen im Amtlichen Lageplan eingereicht und von Hrn. Will, öffentlich bestellter Vermesser vom Vermessungsbüro Will, verfasst.
Laut Hrn. Will handelt es sich um kein Vollgeschoss, weil weniger als 1,40m des Geschosses im Mittel frei liegen. Demnach wird die vorgeschriebene Anzahl von zwei Vollgeschossen eingehalten.

zu GRZ und GFZ
Schreiben Fr. Wind: "Der Bebauungsplan legt sowohl die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,4 als auch die Geschossflächenzahl (GFZ) mit einem Höchstwert von 0,8 fest. Bei einer Grundstücksflä-che von insgesamt 671 m² ist zwar die GRZ (nach BauNVO 1968) eingehalten, aber mit dem geplanten Bauvorhaben wird die GFZ um rund 35 % überschritten.
Eine Befreiung hier kann nicht erteilt werden, da auch hier die Grundzüge der Planung massiv beeinträchtigt sind.
Hinweis: Mit zwei Vollgeschossen ist es kein Problem den Höchstwert der GFZ einzuhalten."
Unsere Stellungnahme:
1. Die GRZ wird eingehalten.
2. Die GFZ wird durch das Hanggeschoss überschritten. Dazu haben wir eine Befreiung beantragt: Das zusätzliche Hanggeschoss wird benötigt um das steile bestehende Gelände ausgleichen zu können. Der Höhenunterschied auf

AUSSICHT ARCHITEKTUR GmbH
Bergmannstraße 10 | 80339 München
T 089 54 898 304 F 089 54 898 302
post@aussichtarchitektur.de
www.aussichtarchitektur.de
Geschäftsführende Gesellschafter
Martin und Silvia Wille, Architekten, Dipl. -Ing. (Fh)

AUSSICHT
ARCHITEKTUR

dem Grundstück ist mit 7,20m im Vergleich zum übrigen Galgenberg sehr groß und entspricht mehr als zwei Geschosshöhen.
Alternativ zum Hanggeschoss müsste eine über 3,5m hohe Stützwand errichtet und das Gelände extra aufgefüllt werden.
Die senkrecht zum Hang stehenden Gebäudewände sind eigentlich ideal zur Hangabstützung, können bei der Stützwandlösung aber nicht wirksam eingesetzt werden.

Dachgauben
Schreiben Fr. Wind: "Mit der Änderung des Bebauungsplan 1988 sind Dachgauben als Ausnahme mit max. 1/3 der Gebäudelänge und nicht höher als 1,50 m zulässig.
Auf dem Norddach wird zwar die Höhe von 1,50 m eingehalten, allerdings wäre bei einer Gebäudelänge von 19,87 m nur eine Gaubenlänge von insgesamt 6,62 m zuläs-sig. Geplant ist eine Gaubenlänge von 12,85 m, also fast doppelt so lang.
Auf der Südseite sind zwei Gauben mit insgesamt einer Länge von 10,20 m und einer Höhe von 1,71 m (zulässig 1,50 m) geplant."
Unsere Stellungnahme:
Wir haben nochmal bei Hrn. Schmutz nachgefragt: Die Dachgaubensatzung, aus der Frau Wind die Vorgaben nimmt, schon länger nicht mehr gültig. Die geplanten Gauben sind laut Hrn. Schmutz ausdrücklich erlaubt.

Baugrenzenüberschreitung
Schreiben Fr. Wind: "Mit dem Wohngebäude ist eine Überschreitung der Baugrenze von 3 m nach Norden auf der gesamten Gebäudelänge vorgesehen (59,61 m² pro Geschoss).
Außerdem überschreiten die Terrassen an der West- und Nordseite sowohl im HG als auch im EG die Baugrenzen. Auch der Balkon im OG an der Westseite überschreitet die vorgegebene Baugrenze.
Im Süden wird mit der überdachten Fahrradabstellgelegenheit die Baulinie überschrit-ten."
Unsere Stellungnahme:
1. Es werden alle Abstandsflächen eingehalten.
2. Alle notwendigen 8 Stellplätze sowie zusätzlicher 9. Stellplatz können auf dem Grundstück im Gebäude und im Hang sauber integriert nachgewiesen.
3. Das geplante Gebäude ist nur um ca. 20cm höher als das bestehende Gebäude.
4. Überschreitungen der Baufenster durch Garagen, Schuppen, Vordächer, Balkone und ähnliche Bauteile ist auf dem ganzen Galgenberg üblich.
5. Von Seiten der Nachbarn bestehen keinerlei Einwände gegen unser Gebäude.
6. Im Detail möchten wir zu den einzelnen Punkten entgegnen:
    - Das Baufenster laut Bebauungsplan aus dem Jahre 1973 ist für die heutigen Anforderungen schmal. Vom Landratsamt wurde deshalb die Überschreitung von 3m nach Norden in Aussicht gestellt.
    - Terrassen sind auch außerhalb der Baugrenze gestattet. Gemeint sind wohl die zugehörigen Abstellräume/ Schuppen. Diese sind unter der Geländeoberfläche und dienen der Hangabstützung und dem Gefälleausgleich in Verbindung mit den Gebäudewänden. Das geplante Gelände treppt sich so passend zum Nachbargelände nach unten ab.
    - Überschritten wird die Baugrenze tatsächlich von einem Balkon (2,00m x 4,20m) und den Radboxen (h= ca. 1,40m). Es handelt sich um untergeordnete Bauteile, deshalb hatten wir auf eine Befreiung gehofft (auch weil solche Bauteile, wie schon oben geschrieben, in der Umgebung normal sind). Die Radboxen sind für uns an der Stelle neben dem Hauseingang sinnvoll platziert, könnten aber auch andernorts untergebracht werden.

zu Fazit
Schreiben Fr. Wind: "Die verschiedenen massiven Überschreitungen machen deutlich, dass der geplante Gebäudekomplex in seiner Baumasse und seinem Erscheinungsbild für das vorhandene Hanggrundstück überdimensioniert ist. Städtebaulich passt sich das Bauvolumen nicht in den Bebauungszusammenhang ein. Die städtebauliche Zielsetzung, die die Stadt Blaustein mit diesem Bebauungsplan vorgibt, wird durch die drei vorgesehenen Vollgeschosse in keiner Weise gerecht.
Eine Baugenehmigung kann auf diesem Planungsstand nicht in Aussicht gestellt werden."
Unsere Stellungnahme:

AUSSICHT ARCHITEKTUR GmbH
Bergmannstraße 10 | 80339 München
T 089 54 898 304 F 089 54 898 302
post@aussichtarchitektur.de
www.aussichtarchitektur.de
Geschäftsführende Gesellschafter
Martin und Silvia Wille, Architekten, Dipl. -Ing. (Fh)

AUSSICHT
ARCHITEKTUR

Das Gebäude passt sich nach unserer Ansicht absolut maßstabsgerecht in die umgebende Bebauung am Galgenberg ein. Die Ausnahmen beschränken sich auf zwei Überschreitungen: Die der Baugrenze und die der Geschossflächenzahl. Die Ausführung von Frau Wind ist für uns, auch nach Rücksprache mit Hrn. Schmutz, nicht gerechtfertigt. Das Gebäude in seiner Form entwickelt sich konsequent aus den örtlichen Begebenheiten:

1. Alle bestehenden Geländehöhen der Nachbargrundstücke, der Molitorstraße und der Galgenbergstrasse werden aufgenommen und weitergeführt.
2. Der große Höhenunterschied auf dem Grundstück von 7,20m wird durch das Hanggeschoss und das Untergeschoss ausgeglichen und der Hang so abgefangen.
3. Der Hauseingang an der Molitorstrasse ist barrierefrei möglich. Die Garagenzufahrt kann ohne Abgrabung und Eingriff in die vorhandene Gesteinsschicht lt. Bodengutachten im Verlauf des vorhandenen Geländes hergestellt werden,
4. Die Gründung des Gebäudes ist insgesamt optimal auf die vorhandene Gesteinsschicht abgestimmt. Die Veränderung der natürlichen Begebenheiten durch Bodenauffüllung und -abtrag wird auf das Minimum begrenzt.
5. In der Umgebung über den Galgenberg verteilt stehen mehrere Gebäude, die deutlich größer und höher als unser geplantes Gebäude sind.
6. Der Neubau ist mit ca. 20cm unwesentlich höher als das jetzt bestehende Wohnhaus.

Würde der Lösungsvorschlag des Landratsamtes umgesetzt und auf das Hanggeschoss verzichtet ergeben sich deutliche Nachteile, auch städtebaulich:

1. Eine Stützmauer zur Hangabfangung über die ganze Grundstücksnordgrenze mit einer Höhe von ca. 3,5m wird erforderlich. Eine solche Mauer gibt es der Molitorstraße nebenan bereits. Das Erscheinungsbild ist sehr massiv.
2. Das Gebäude wird durch den Lösungsvorschlag in seiner absoluten Höhe nicht geringer. Die Höhe ergibt sich in jedem Fall, ebenso beim Bestandsgebäude, aus der Eingangshöhe in der Molitorstrasse zuzüglich zweier Geschosshöhen und dem Dachgeschoss.
3. Unter der ganzen nördlichen Gebäudehälfte muss Boden geliefert und aufgefüllt werden.
4. Die Ansichtsbreite des Gebäudes wird durch den Lösungsvorschlag nicht reduziert. Laut Bebauungsplan ist die Breite auch zulässig.

Unser Fazit:
Von Hrn. Schmutz und Hr. Müller vom Bauamt wurde unser Entwurf immer als schlüssig und positiv gelobt.
Nachdem alle Nachbarn und auch der auch der Ausschuss der Stadt Blaustein zugestimmt haben hoffen wir, dass es auch eine Möglichkeit gibt das Gebäude so zu bauen.

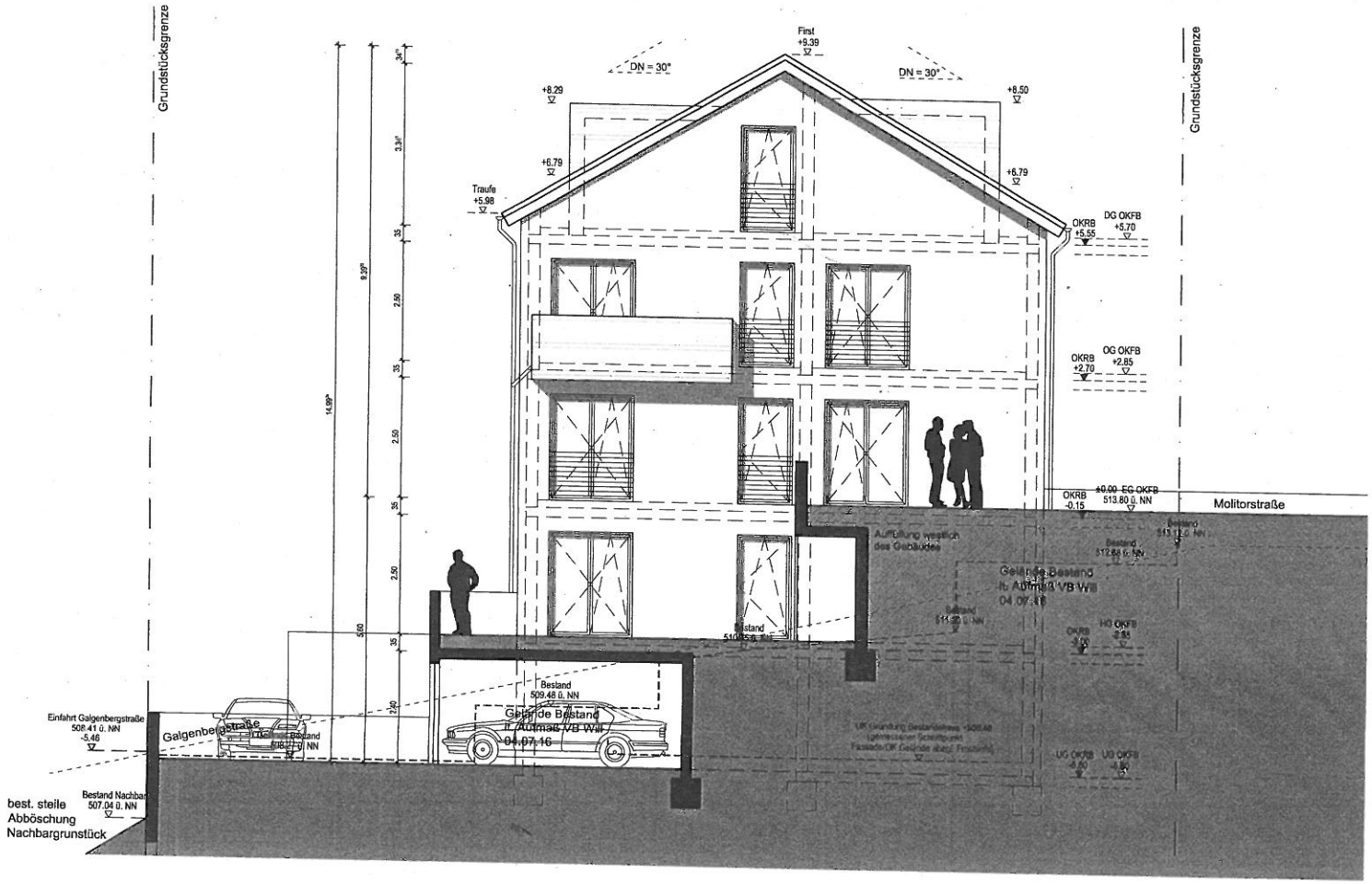
Für Rückfragen stehe ich Ihnen unter m.wille@aussichtarchitektur.de oder telefonisch unter 0176/96349774 gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Wille

Martin Wille

Verteiler:
- Herr Schmutz



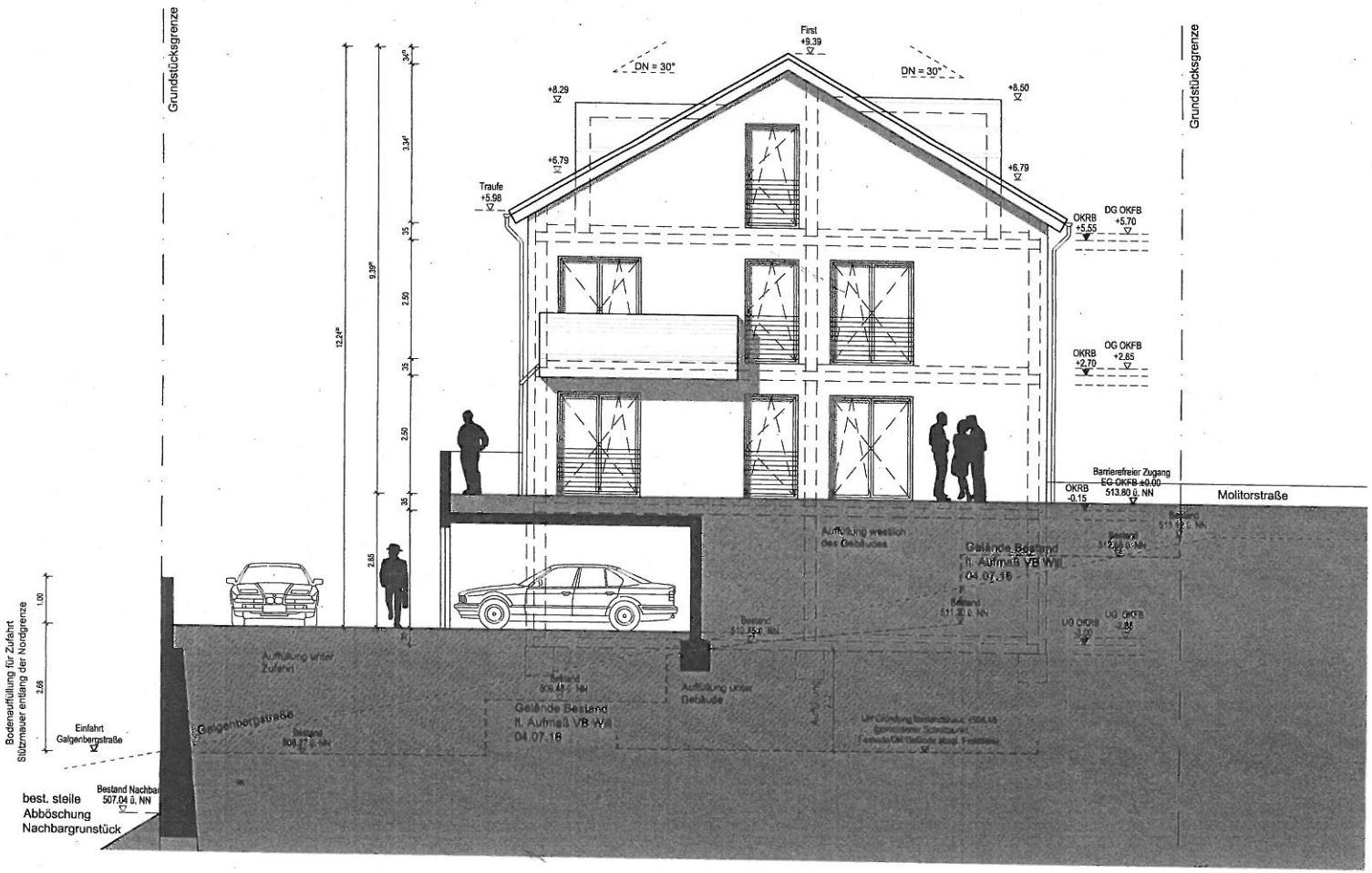
± 0,00 ≙ 513,80 m ü. NN

Fertigung Bauherr

AUSSICHT ARCHITEKTUR

AUSSICHT ARCHITEKTUR GmbH
Adolf-Reichwein-Weg 14 89075 Ulm
T 0731 55 21 85 11
E post@aussichtarchitektur.de
www.aussichtarchitektur.de

PROJEKT				BAUHERR
Neubau Wohnbebauung Galgenbergstraße 8 89134 Blaustein				Aussicht Architektur GmbH Adolf-Reichwein-Weg 14 89075 Ulm
PLANNUMMER	INDEX	MASSSTAB	PLANINHALT	BEHÖRDE
024	-	1:100	Ansicht West	Stadt Blaustein Bauamt Marktplatz 2 89134 Blaustein
DATUM	STATUS	GEZ.		
11.07.16	-	ayh		



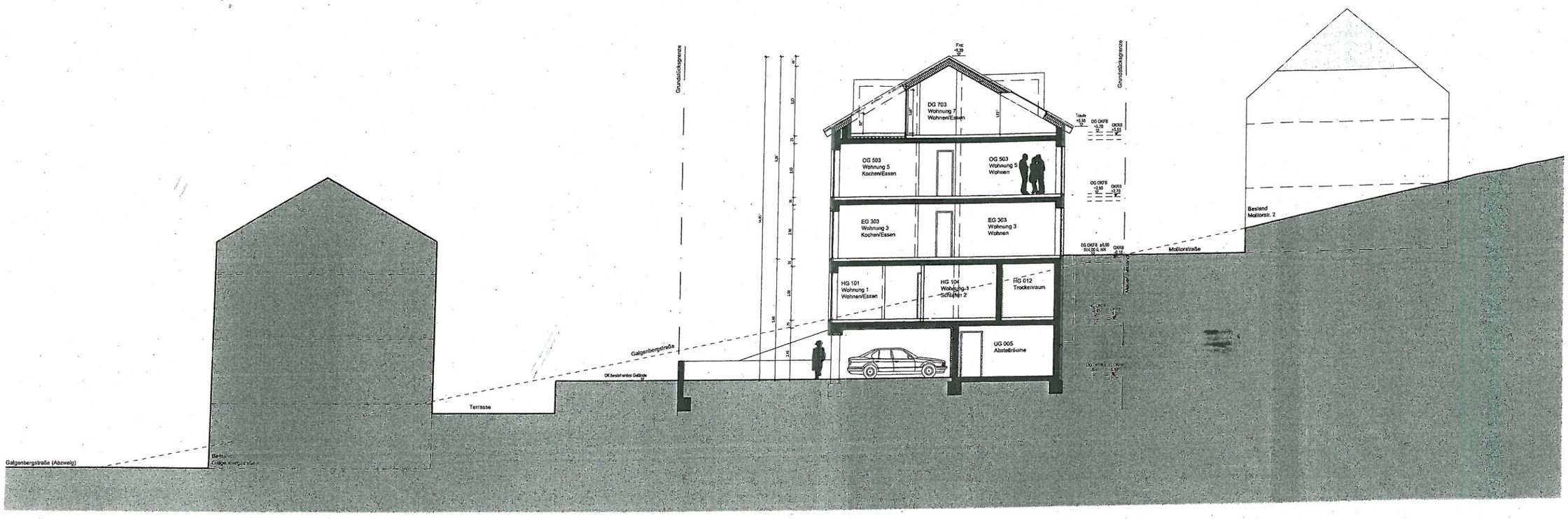
± 0,00 ≙ 513,80 m ü. NN

Fertigung Bauherr

AUSSICHT ARCHITEKTUR

AUSSICHT ARCHITEKTUR GmbH
Adolf-Reichwein-Weg 14 89075 Ulm
T 0731 55 21 85 11
E post@aussichtarchitektur.de
www.aussichtarchitektur.de

PROJEKT				BAUHERR
Neubau Wohnbebauung Galgenbergstraße 8 89134 Blaustein				Aussicht Architektur GmbH Adolf-Reichwein-Weg 14 89075 Ulm
PLANNUMMER	INDEX	MASSSTAB	PLANINHALT	BEHÖRDE
024	-	1:100	Ansicht West ohne Hanggeschoss	Stadt Blaustein Bauamt Marktplatz 2 89134 Blaustein
DATUM	STATUS	GEZ.		
10.11.16	-	ayh		



AUSSICHT
ARCHITEKTUR

AUSSICHT ARCHITEKTUR GmbH
Adolf-Reichwein-Weg 14 89075 Ulm
T 0731 55 21 85 11
E post@aussichtarchitektur.de
www.aussichtarchitektur.de

PROJEKT			BAUHERR
1530 Wohnen Blaustein			Aussicht Architektur GmbH
PLANNUMMER 031	INDEX -	MASSSTAB 1:200	PLANINHALT Vorentwurf: Gebäudekubaturen entlang der Galgenbergstraße
DATUM 25.05.16	STATUS -	GEZ. ayh	