



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 02.12.2014

Vorlagen Nr. 81 a /2014

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Untersuchung alternative Erschließung des Plangebietes
Bebauungsplan "Hofgut Schwenk", Stand vom 09.09.2014 einschließlich
seiner Begründung sowie der Flächenerweiterung um die Bushaltestelle
Auslegungsbeschluss Bebauungsplan

Beschlussantrag:

1. Abwägungsbeschluss zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
2. Billigung des Bebauungsplanentwurfes mit Stand vom 09.09.2014 unter zusätzlicher Einbeziehung der Flächen der Bushaltestelle
3. Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB des Bebauungsplanentwurfes "Hofgut Schwenk" mit Stand vom 09.09.2014 mit Einbeziehung der Flächen für den Ausbau der Bushaltestelle

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	02.07.2013 und 28.10.2013	Zustimmung
Gemeinderat	21.11.2013	Zustimmung
Gemeinderat	21.01.2014	Zustimmung
Gemeinderat	22.07.2014	Zustimmung
Gemeinderat	23.09.2014	Zurückstellung
Gemeinderat	25.11.2014	Zustimmung

Sachvortrag:

I. Ausgangslage

Zur Sitzung des Gemeinderates am 23.09.2014 wurde eine Vorlage mit der Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung einschließlich des Entwurfs zum Bebauungsplan den Mitgliedern des Gemeinderates zugesandt. Diese Unterlagen haben weiterhin Gültigkeit für die Beschlussfassung zur öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes.

In der Sitzung des Gemeinderates am 23.09.2014 wurde empfohlen, alternative Erschließungsmöglichkeiten für das Plangebiet sowie eine Verlegung der bestehenden Bushaltestelle zu untersuchen. Die vorgesehene Zufahrt an der Hofstraße im Nahbereich der Bushaltestelle bedingt eine Verlegung der Haltestelle und der Ampelanlage für die Fußgängerquerung.

II. Untersuchung möglicher Erschließungsalternativen

Zur Erschließung des Plangebietes wurden zusätzlich folgende Alternativen untersucht:

- a) Verkehrliche Anbindung an den Kreisverkehr
- b) Verkehrliche Anbindung an die Hofstraße östlich der Bushaltestelle

Zu a) Anbindung an den Kreisverkehr

Der bestehende Kreisverkehr ist als kleiner, 3-armiger Kreisverkehrsplatz mit einem Außendurchmesser von 35 m ausgebildet. Ein zusätzlicher Anschluss des Plangebietes ist nur zwischen den Zu-/Ausfahrten der Hofstraße und der Kurt-Mühlen-Straße möglich. Dieser Anschluss ist wegen der bestehenden Höhendifferenz zwischen dem Plangebiet und dem möglichen Zufahrtsbereich von ca. 3,0 m nur mit einer aufwendigen Rampenlösung möglich. Eine derartige Erschließung macht zudem eine komplette Änderung der städtebaulichen Konzeption erforderlich. Auf Grund der Höhendifferenz und der notwendigen Neukonzeption des städtebaulichen Entwurfes sollte diese Anbindung nicht weiterverfolgt werden.

Zu b) Anbindung an die Hofstraße östlich der Bushaltestelle

Eine veränderte Zufahrt zur Hofstraße wurde ergänzend im Kurvenbereich der Straße untersucht. Dabei ist eine Höhendifferenz von ca. 1,3 m zwischen dem Plangebiet und der Straße mit einer Rampe zu überwinden. Die Sichtwinkel im Zufahrtsbereich zur Hofstraße sind durch die Lage in der Kurve nicht ausreichend gegeben. Durch die Lage der internen Erschließungsstraße mit dem Eingriff in die bestehende Gebäudekonzeption würde ein Verlust ca. 250 m² Wohnfläche entstehen.

Auf Grund der Lage der Zufahrt im Kurvenbereich der Hofstraße sollte diese Anbindung nicht weiterverfolgt werden.

Fazit: Die Zufahrt sollte an der bisher geplanten Stelle der Hofstraße verbleiben

III. Untersuchung zur Lage der Bushaltestelle

Nach der Ortsbegehung am 24.10.2014 hinsichtlich einer möglichen Verlagerung der Bushaltestelle wurden folgende Standortalternativen untersucht:

- a) Beibehaltung des bestehenden Standortes mit dem erforderlichen Ausbau
- b) Verlagerung östlich des Plangebietes an die Lindenstraße
- c) Verlagerung in die Lindenstraße in den Bereich vor der Lebenshilfe

Zu a) Beibehaltung des bestehenden Standortes mit dem erforderlichen Ausbau

Nach Angaben der RAB sollte ein Ausbau eine Länge von 40 m umfassen, damit 2 Gelenkbusse hintereinander ohne Störungen des allgemeinen Verkehrsablaufes halten können. Bei der Ortsbegehung am 24.10.2014 wurden Bedenken vom Fachdienst Straßen des Landratsamtes hinsichtlich eines Ausbaus der Bushaltestelle vorgebracht, da die Busse im Kurvenbereich der Hofstraße aus dem Haltebereich ausfahren müssen. Vom Ingenieurbüro Wassermüller wurde ein Vorentwurf für den Haltebereich mit 2 Gelenkbussen entwickelt. Eine verkehrsgerechte Abwicklung ist dabei möglich mit flankierenden Maßnahmen. Es handelt sich dabei um die Aufstellung von Spiegeln zur besseren Einsicht der Busse in den Fahrbahnbereich sowie der Empfehlung zur Ausweisung eines Tempo 30 Bereiches in der Hofstraße. Sofern dieser Standort beschlossen wird, ist eine weitere Abstimmung mit dem Fachdienst Straßen und dem Ordnungsamt des Landratsamtes erforderlich.

Zu b) Verlagerung östlich des Plangebietes an die Lindenstraße

Der Standort wurde vom Fachdienst Straßen für den Ausbau der Bushaltestelle empfohlen, er weist jedoch aus Sicht der Stadt vergleichbare Nachteile wie ein Ausbau des bestehenden Standortes auf. Die unmittelbare Lage hinter der Kurve der Hofstraße ist ebenfalls nicht zureichend für eine gefahrlose Ausfahrt der Busse in die Fahrbahn. Vom Ingenieurbüro Wassermüller wurde ein Vorentwurf für den Haltebereich für 2 Gelenkbusse entwickelt. Die Lage des Standortes innerhalb des Plangebietes verursacht einen erheblichen Eingriff in die bestehende Gebäudekonzeption und würde einen Verlust ca. 700 m² Wohnfläche verursachen. Der Bauherr, die Fa. Munk Immobilien als Grundstückseigentümer, ist nicht bereit, die erforderliche Fläche für die Bushaltestelle an diesem Standort zur Verfügung zu stellen.

Zu c) Verlagerung in die Lindenstraße in den Bereich vor der Lebenshilfe

Der Standort wurde als grundsätzliche Alternative zur dauerhaften Sicherung einer Bushaltestelle ohne Beeinträchtigung schützenswerter Nutzungen (hier v.a. Wohnungen) sowie zur Anbindung der Bewohner u.a. der Seniorenwohnungen vorgeschlagen und untersucht. Nach Rücksprache mit der RAB ist eine Verknüpfung dieser Lage als Umsteigepunkt von 2 Linien nicht möglich, da ein Fußweg von ca. 200 m für die Passanten erforderlich ist. Umsteigepunkte sollten nach Aussage der RAB grundsätzlich in Sichtweite zueinander liegen. Dies ist bei diesem Standort nicht gegeben.

Fazit: Der bestehende Standort der Bushaltestelle soll an der bisherigen Stelle der Hofstraße verbleiben und entsprechend mit den flankierenden Maßnahmen ausgebaut werden. Zur Lösung des Konfliktes soll die Bushaltestelle in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen werden.

Die aufgeführten Untersuchungen werden in der Sitzung des Gemeinderates anhand einer Projektion erläutert.

IV. Änderungen und Ergänzungen des Bebauungsplans

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird um die Flächen der Bushaltestelle an der Hofstraße einschließlich des erforderlichen Ausbaus erweitert. Grundlage für die Flächenerweiterung stellt der Vorentwurf des Ingenieurbüros Wassermüller dar

V. Beschlussantrag

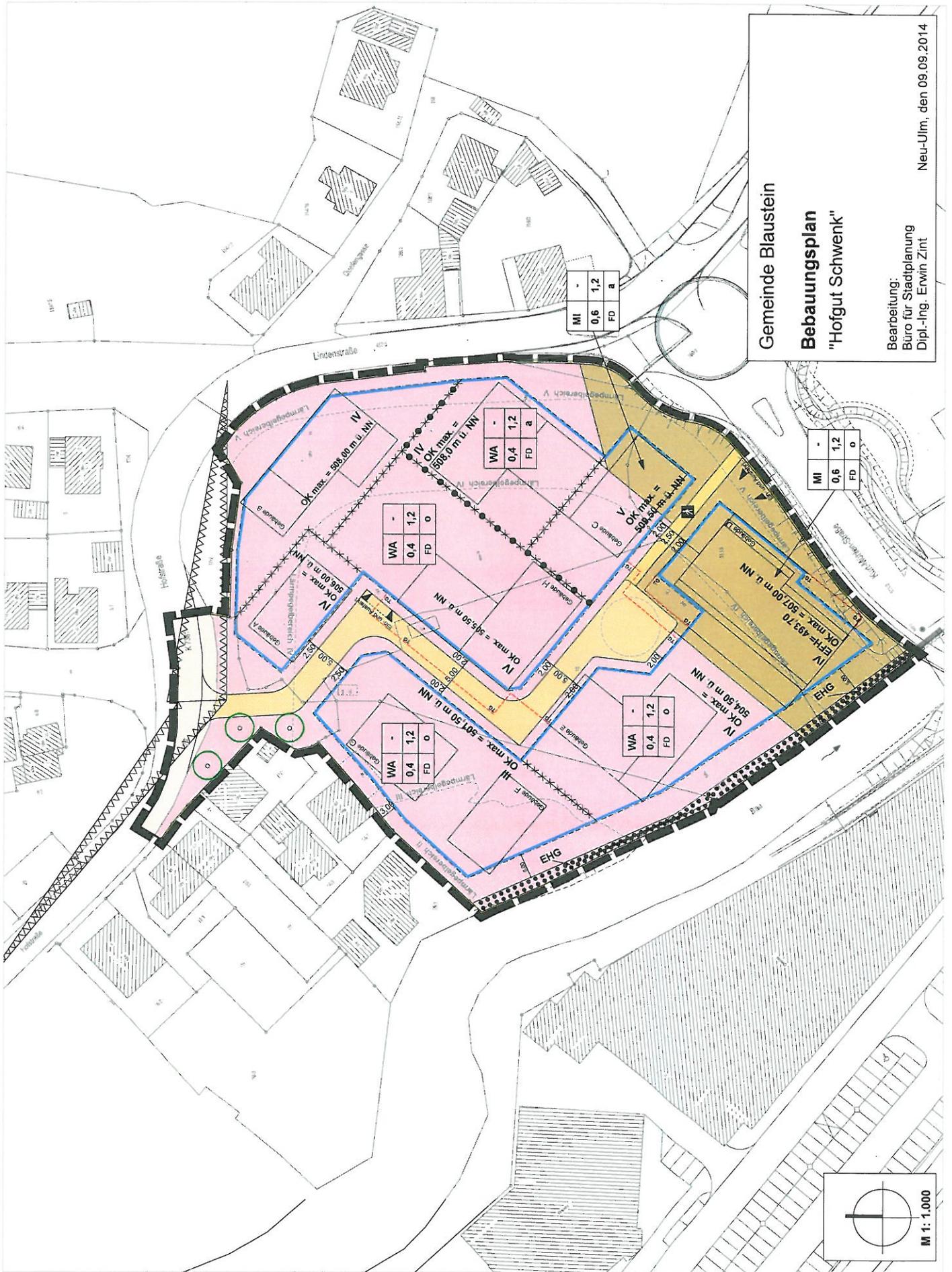
Das beauftragte Büro für Stadtplanung hat in Abstimmung mit der Bauverwaltung auf Grundlage der vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung den Entwurf des Bebauungsplans "Hofgut Schwenk" und die Satzung der örtlichen Bauvorschriften, jeweils in der Fassung vom 09.09.2014 erstellt. Die Flächen der Bushaltestelle werden nachträglich in die Planung auf Grundlage des Vorentwurfs vom Ingenieurbüro Wassermüller in die Planung eingearbeitet. Der Bebauungsplanentwurf mit Begründung sowie der erforderlichen Flächenerweiterung kann gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt werden. Parallel zur öffentlichen Auslegung wird die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2.
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlage:

Bebauungsplanentwurf
Neuplanung Bushaltestelle (Entwurf)



Gemeinde Blaustein
Bebauungsplan
 "Hofgut Schwentk"

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung
 Dipl.-Ing. Erwin Zint
 Neu-Ulm, den 09.09.2014

MI	-	1,2
FD	0,6	a

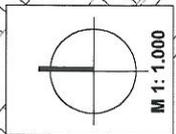
MI	-	1,2
FD	0,6	o

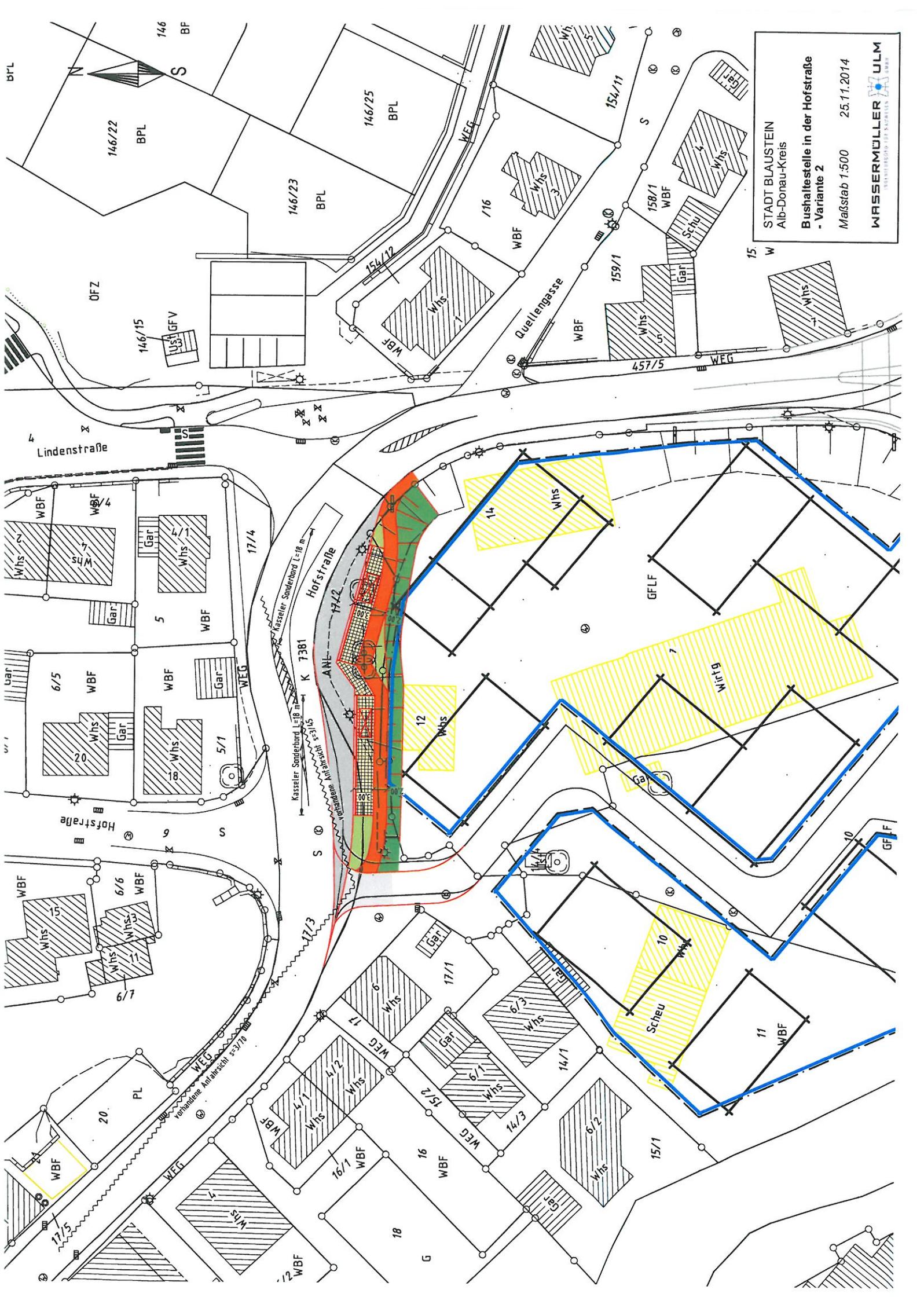
WA	-	1,2
FD	0,4	o

WA	-	1,2
FD	0,4	a

WA	-	1,2
FD	0,4	o

WA	-	1,2
FD	0,4	o





STADT BLAUSTEIN
 Alb-Donau-Kreis
**Bushaltestelle in der Hofstraße
 - Variante 2**
 Maßstab 1:500
 25.11.2014

WASSERMÜLLER ULM
ARCHITECTURE AND URBAN PLANNING

BTL

Lindenstraße

Hofstraße

Quallengasse

Kasseler Sonderband L=18 m
 K 7381
 ANL
 Kasselener Sonderband L=18 m
 Vorhandene Anfahrtschicht s=3/15
 Vorhandene Anfahrtschicht s=3/7,8

146/22 BPL
 146/23 BPL
 146/25 BPL
 146/15 USH GFV
 154/12 WB
 154/11 S
 158/1 WB
 159/1 WB
 457/5 WEG
 17/4
 6/5 WB
 5/1 WB
 6/6 WB
 6/7 WB
 6/8 WB
 6/9 WB
 6/10 WB
 6/11 WB
 6/12 WB
 6/13 WB
 6/14 WB
 6/15 WB
 6/16 WB
 6/17 WB
 6/18 WB
 6/19 WB
 6/20 WB
 6/21 WB
 6/22 WB
 6/23 WB
 6/24 WB
 6/25 WB
 6/26 WB
 6/27 WB
 6/28 WB
 6/29 WB
 6/30 WB
 6/31 WB
 6/32 WB
 6/33 WB
 6/34 WB
 6/35 WB
 6/36 WB
 6/37 WB
 6/38 WB
 6/39 WB
 6/40 WB
 6/41 WB
 6/42 WB
 6/43 WB
 6/44 WB
 6/45 WB
 6/46 WB
 6/47 WB
 6/48 WB
 6/49 WB
 6/50 WB
 6/51 WB
 6/52 WB
 6/53 WB
 6/54 WB
 6/55 WB
 6/56 WB
 6/57 WB
 6/58 WB
 6/59 WB
 6/60 WB
 6/61 WB
 6/62 WB
 6/63 WB
 6/64 WB
 6/65 WB
 6/66 WB
 6/67 WB
 6/68 WB
 6/69 WB
 6/70 WB
 6/71 WB
 6/72 WB
 6/73 WB
 6/74 WB
 6/75 WB
 6/76 WB
 6/77 WB
 6/78 WB
 6/79 WB
 6/80 WB
 6/81 WB
 6/82 WB
 6/83 WB
 6/84 WB
 6/85 WB
 6/86 WB
 6/87 WB
 6/88 WB
 6/89 WB
 6/90 WB
 6/91 WB
 6/92 WB
 6/93 WB
 6/94 WB
 6/95 WB
 6/96 WB
 6/97 WB
 6/98 WB
 6/99 WB
 6/100 WB

12 Whs
 14 Whs
 7 Wirt B
 10 Scheu
 11 WB
 14/1 WB
 14/2 WB
 14/3 WB
 14/4 WB
 14/5 WB
 14/6 WB
 14/7 WB
 14/8 WB
 14/9 WB
 14/10 WB
 14/11 WB
 14/12 WB
 14/13 WB
 14/14 WB
 14/15 WB
 14/16 WB
 14/17 WB
 14/18 WB
 14/19 WB
 14/20 WB
 14/21 WB
 14/22 WB
 14/23 WB
 14/24 WB
 14/25 WB
 14/26 WB
 14/27 WB
 14/28 WB
 14/29 WB
 14/30 WB
 14/31 WB
 14/32 WB
 14/33 WB
 14/34 WB
 14/35 WB
 14/36 WB
 14/37 WB
 14/38 WB
 14/39 WB
 14/40 WB
 14/41 WB
 14/42 WB
 14/43 WB
 14/44 WB
 14/45 WB
 14/46 WB
 14/47 WB
 14/48 WB
 14/49 WB
 14/50 WB
 14/51 WB
 14/52 WB
 14/53 WB
 14/54 WB
 14/55 WB
 14/56 WB
 14/57 WB
 14/58 WB
 14/59 WB
 14/60 WB
 14/61 WB
 14/62 WB
 14/63 WB
 14/64 WB
 14/65 WB
 14/66 WB
 14/67 WB
 14/68 WB
 14/69 WB
 14/70 WB
 14/71 WB
 14/72 WB
 14/73 WB
 14/74 WB
 14/75 WB
 14/76 WB
 14/77 WB
 14/78 WB
 14/79 WB
 14/80 WB
 14/81 WB
 14/82 WB
 14/83 WB
 14/84 WB
 14/85 WB
 14/86 WB
 14/87 WB
 14/88 WB
 14/89 WB
 14/90 WB
 14/91 WB
 14/92 WB
 14/93 WB
 14/94 WB
 14/95 WB
 14/96 WB
 14/97 WB
 14/98 WB
 14/99 WB
 14/100 WB

17/3
 17/4
 17/5
 17/6
 17/7
 17/8
 17/9
 17/10
 17/11
 17/12
 17/13
 17/14
 17/15
 17/16
 17/17
 17/18
 17/19
 17/20
 17/21
 17/22
 17/23
 17/24
 17/25
 17/26
 17/27
 17/28
 17/29
 17/30
 17/31
 17/32
 17/33
 17/34
 17/35
 17/36
 17/37
 17/38
 17/39
 17/40
 17/41
 17/42
 17/43
 17/44
 17/45
 17/46
 17/47
 17/48
 17/49
 17/50
 17/51
 17/52
 17/53
 17/54
 17/55
 17/56
 17/57
 17/58
 17/59
 17/60
 17/61
 17/62
 17/63
 17/64
 17/65
 17/66
 17/67
 17/68
 17/69
 17/70
 17/71
 17/72
 17/73
 17/74
 17/75
 17/76
 17/77
 17/78
 17/79
 17/80
 17/81
 17/82
 17/83
 17/84
 17/85
 17/86
 17/87
 17/88
 17/89
 17/90
 17/91
 17/92
 17/93
 17/94
 17/95
 17/96
 17/97
 17/98
 17/99
 17/100