



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Gemeinderat

Sitzung am 20.01.2015

Vorlagen Nr. 4 /2015

öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bauantrag über Neubau von 24 Wohneinheiten mit Parkgeschoß, Mähringer Straße 18 - 22, Gemarkung Ehrenstein durch SHP-Schlegel Hefele Projekt OHG
Abbruch der Gebäude Mähringer Straße 18, 19, 20
Entscheidung über Erteilung des Einvernehmens

Beschlussantrag:

Kenntnisnahme und Erteilung des Einvernehmens zum Neubau und Abbruch der Anlagen

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
E-K-Ausschuss	01.04.2014	Bauvoranfrage/Zustimmung
-		
-		
-		

II. Sachvortrag

Die o.g. Bausache wurde bereits im Rahmen einer Bauvoranfrage am 01.04.2014 im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss vorgestellt und beraten.

Der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss hat der Bauvoranfrage unter folgenden Auflagen zugestimmt und das Einvernehmen erteilt:

- keine Bepflanzung im Hang
- Terrassen als Holzdeck, ohne Geländemodellierung
nur Punktfundamente, komplett umwehrt mit Geländer
- Steinschlag eigenes Risiko

Über die Bauvoranfrage wurde jedoch baurechtlich nicht entschieden, da der Vorhabensträger den Antrag mit Erklärung vom 07.06.2014 zurückgezogen hat. Zwischenzeitlich wurde durch das Architekturbüro Gebhardt, Blaubeuren, das Vorhaben weiter ausgearbeitet und mit Datum vom 03.12.2014 offiziell als Bauantrag bei der Stadt eingereicht.

Die Planung beinhaltet nach wie vor die Erstellung von 3 Mehrfamilienhäusern mit Parkgeschoss an der Hangseite der Mähringer Straße mit insgesamt 24 Wohneinheiten, jeweils 8 Wohnungen pro Gebäude, mit Wohnflächen zwischen 50 – 80 qm, insgesamt 1.807 qm Wohnfläche.

Die geplante Bebauung in Flachdachbauweise mit Dachbegrünung 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.

Als Anlage zum Baugesuch wurde hierzu ein Naturschutzfachlicher Beitrag durch ein Landschaftsplanungsbüro ausgearbeitet.

Als externer Ausgleich ist vorgesehen:

Entfernung (Erstpflge) von Gehölzsukzessionen (Feldgehölze) im Randbereich des Magerrasens am Mühleberg einschließlich 5-jähriger Nachpflge.

Für den Ausgleich sind Gehölzentfernungen am Mühleberg, direkt angrenzend an das Vorhaben durchzuführen. Die Gehölze sind bodengleich abzusägen, das Schnittgut abzuräumen.

In den folgenden fünf Jahren ist jährlich eine mechanische Nachpflge durchzuführen. Das Schnittgut ist ebenfalls zu entfernen. Die Maßnahme ist mit einer ökologischen Begleitung nachzusichern.

Anschließend ist eine regelmäßige und dauerhafte Pflge durch die bereits stattfindende Schafbeweidung anzustreben. Um einer weiteren Versaumung des Magerrasens entgegen zu wirken ist eine intensivere Beweidung wünschenswert.

Mit dieser Maßnahme verbleibt ein Überschuss von 7.500 Ökopunkten bzw. eine Fläche von 500 qm. Der Eingriff ist daher sowohl nach der Ökokontoverordnung und nach dem Bundesnaturschutzgesetz ausgeglichen.

Darüber hinaus wird alternativ angestrebt, zusätzlich über gewässerökologische Maßnahmen im Lixgebiet die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung herzustellen.

Die erforderlichen Abstandsflächen nach der LBO zu den angrenzenden Grundstücken konnte durch Hinzuerwerb von angrenzenden Teilflächen sichergestellt werden.

Der Technikraum wurde im Untergeschoss untergebracht, Abstellräume grenzen direkt an die Garage an. Der erforderliche Kinderspielplatz ist südöstlich des Baugrundstücks vorgesehen.

Der Abriss der vorhandenen Betriebsgebäude, welche einen fortschreitender Verfall aufweisen, mit der geplanten Neubebauung stellt eine städtebauliche Aufwertung der Situation an der Mähringer Straße dar.

Der Abbruchantrag beinhaltet gleichzeitig auch einen Teilabbruch des westlich auf der anderen Seite gelegenen alten Betriebsgebäudes an der Mähringer Straße 19, mit dem straßenüberquerenden alten Steg.

Bezüglich der Neugestaltung der westlichen Bausubstanz unmittelbar an der Blau werden derzeit Planungsgespräche mit der Stadt und den Fachbehörden geführt. Es wird angestrebt in diesem Zusammenhang eine städtebauliche Vereinbarung über verschiedene begleitende Maßnahmen abzuschließen.

Der Ausführungszeitpunkt des Vorhabens Abbruch und Neubau ist jedoch wegen der notwendigen Umleitung des Verkehrs durch die Mähringer Straße aufgrund der Brückenbaumaßnahmen an der B 28 im Bereich Stadelwiesen erst ab Spätherbst 2015 möglich.

Beschlussantrag:

Es wird vorgeschlagen, das Einvernehmen zum eingereichten Bauantrag nach Maßgabe der Planung vom 03.12.2014 zu erteilen, gleichzeitig wird dem eingereichten Abbruchartrag das Einvernehmen erteilt.

Beteiligte Ämter:



Joachim Müller
Amtsleiter
Bauamt



Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlage

Lageplan
Grundriss und Ansichten
Stellplatzberechnung

Kreis: Alb-Donau-Kreis
Gemeinde: Blaustein
Gemarkung: Ehrenstein

LAGEPLAN

zeichnerischer Teil
zum Bauantrag (§4 LBOVVO)

Maßstab 1 : 500



Lage und Höhe der best. Mischwasserschächte aus Planunterlagen der Gemeinde Blaustein (Bauamt).

Alle Höhenangaben im System DHHN12 Status 130; Höhen ü. NN.

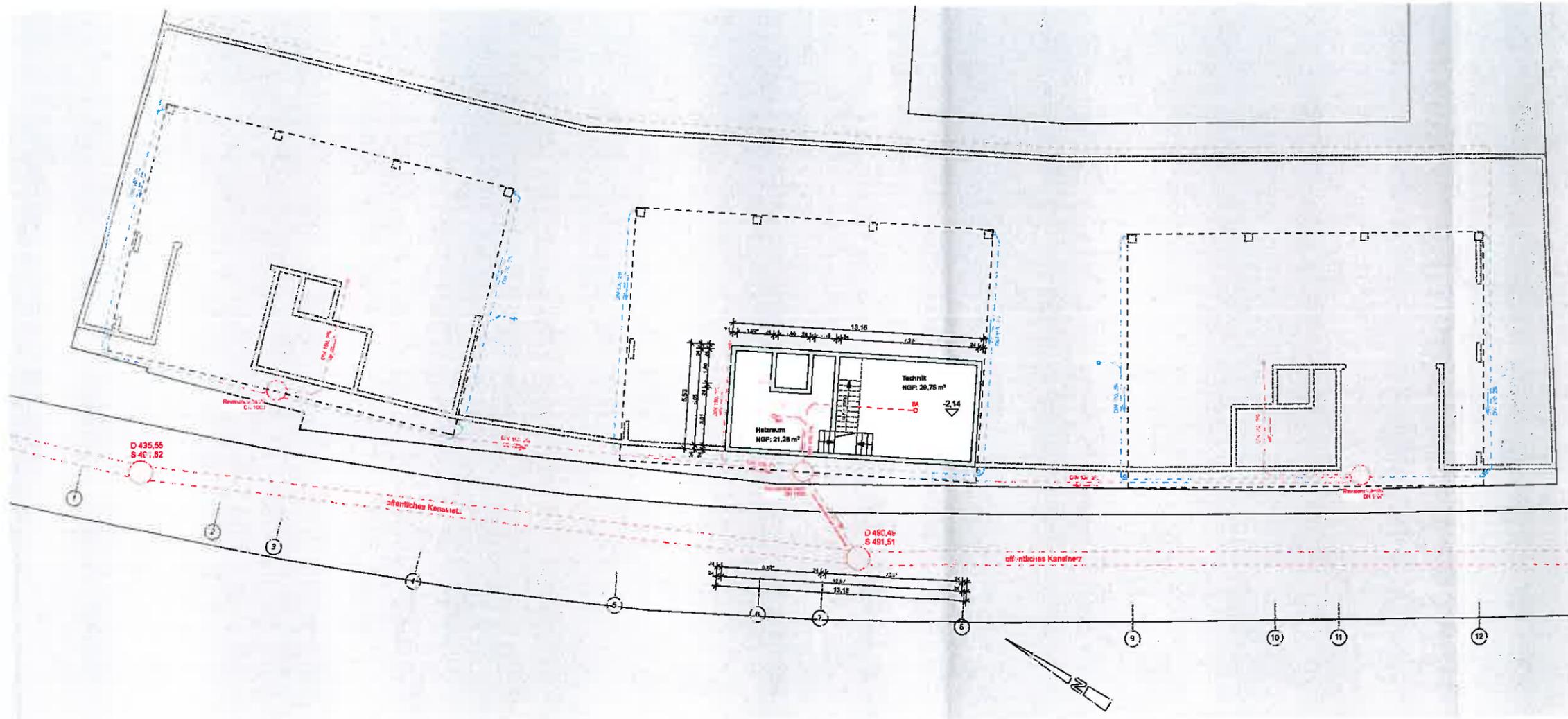
Die Übereinstimmung des Auszuges mit dem Liegenschaftskataster und die Einzeichnungen nach §4 (2)-(5) LBOVVO werden bestätigt.

Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist.

Dieser Plan ist urheberrechtlich geschützt und darf nicht ohne schriftliches Einverständnis des Urhebers kopiert oder verändert werden.

Ingenieurbüro
Silke Siegart
SILKE SIEGERT
Ganzjahresändige nach
§ 2 LBOVVO B-W
Lehrer-Tal-Weg 22
89075 ULM
Tel.: 0731/1756997, Fax 0731/1756998
Gefertigt am 03.12.2014
Dipl.-Ing.(FH) Silke Siegart
Lehrer-Tal-Weg 22, 89075 Ulm
Tel.: 0731/1756997
Fax: 0731/1756998
Mail: silke.siegert@siegert-vermessung.de

- Legende**
- Estrich
 - Baubeton, neu
 - Gerüst, neu
 - Laibbau, neu
 - Treppbau, neu
 - Treppbau
 - Trinkwasser
 - Regenwasser
 - Stütze
 - Fußbodenhöhe
 - Fertigbodenhöhe
 - Anschließend, vollwandige Tür
 - T 750
 - RS Tür RS nach DIN 18006



**Neubau von 24 Wohneinheiten mit Parkgeschoss
Mähringer Straße 18-22
89134 Blaustein**

SHP - Sonja Hildebrandt
Vollständiger Entwurf
Herrn Murrer Straßengasse
Postfach 10117
89077 Ulm

Architekturbüro Gebhardt
Dipl.-Ing. Frank Gebhardt - Peter Anshel
Wolkenstraße 28/142 89134 Blaustein
Tele: +49 734 8730-0
Fax: +49 734 8730-20
Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de
www.architekturbuero-gebhardt.de

03.12.2014

03.12.2014

**Untergeschoss mit
Entwässerung**

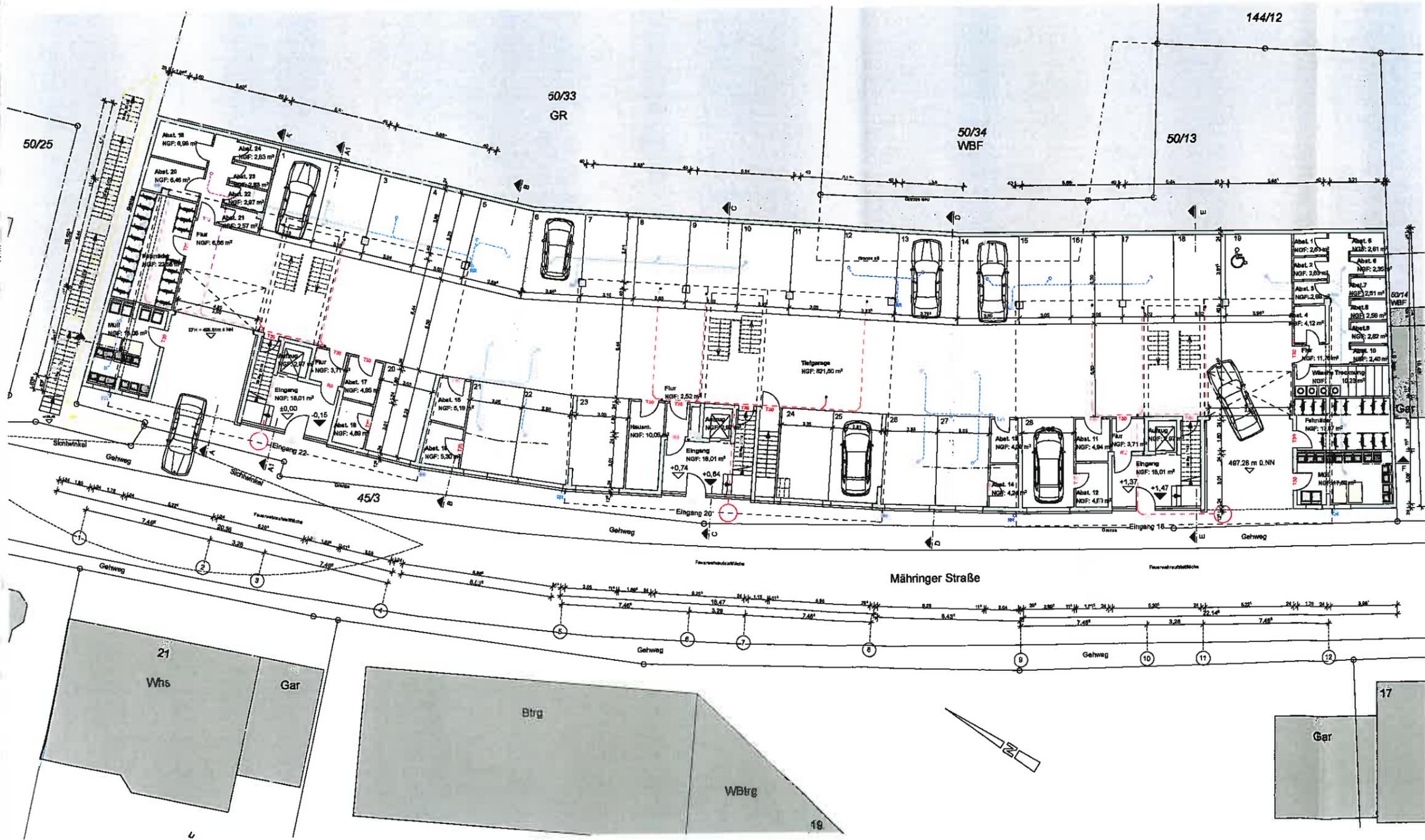
Genehmigungsplanung

rz / 03.12.2014

2014.012.SHP

G.400

Architekturbüro
GEBHARDT



- Legende**
- Abbruch
 - Stahlbau, neu
 - Mauerwerk, neu
 - Lechtbau, neu
 - Holzbau, neu
 - Stahlbau
 - Schutzwasser
 - Regenwasser
 - Drainage
 - ±0.15 Ruhobodenhöhe
 - ±0.00 Fertigobodenhöhe
 - dv dinstfließer/d, vollwandige Tür
 - T30 Tür T30
 - R8 Tür R8 nach DIN 18086

**Neubau von 24 Wohneinheiten mit Parkgeschoss
Mähringer Straße 18-22
89134 Blaustein**

SHP - Schlegel's Projekt
verfassen durch:
Herrn Norbert Schlegel
Förstenerstraße 17
89077 Ulm

PROJEKT:
Architektbüro Schardt
Dipl.-Ing. (FH) Inna Gebhardt - Freier Architekt
Waldstraße 41-38/43 Blaustein
Fon: +49 7344 87200
Fax: +49 7344 87200
Mail: info@architektbuero-schardt.de
www.architektbuero-schardt.de

03.12.2014

03.12.2014

Erdgeschoss mit Entwässerung

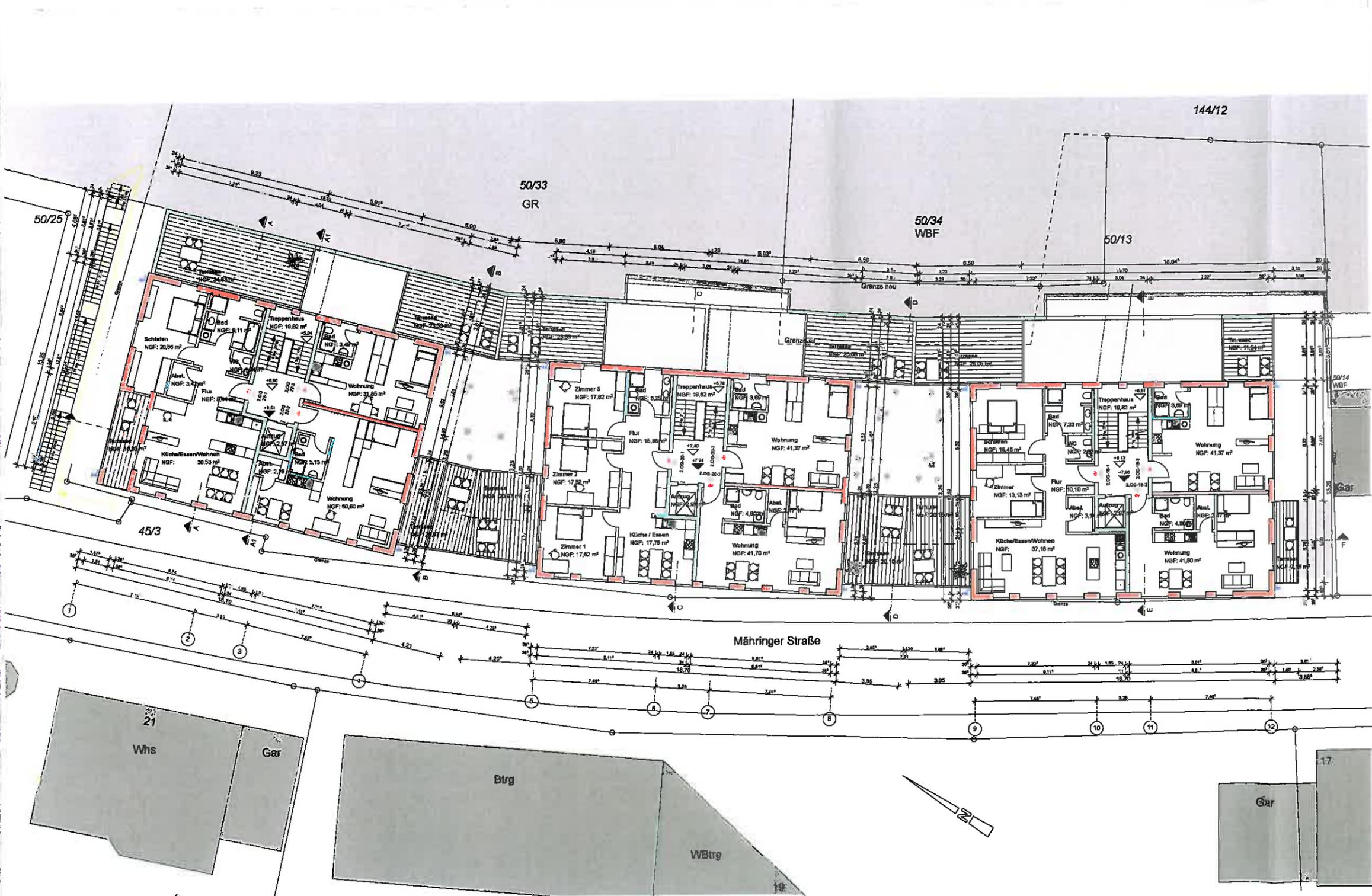
Genehmigungsplanung

03.12.2014

2014.012.SHP
G.401

Architektbüro
GEBHARDT

Plan-nr. 10/050.4



- Legende**
- Abbruch
 - Stahlbeton, neu
 - Mauerwerk, neu
 - Leichtbau, neu
 - Holzbau, neu
 - Stahlbau
 - Schmutzwasser
 - Regenwasser
 - Drainage
 - Reliefbodenhöhe
 - Füllfußbodenhöhe
 - abschließes Gerd., vollendige Tür
 - T30 TV-T30
 - Tür/RB nach DIN 18085

**Neubau von 24 Wohneinheiten mit Parkgeschoss
Mähringer Straße 18-22
89134 Blaustein**

SHP - Schlegel & Partner
verträgt sich:
Herrn Morbert S. ...
Firmenschein Nr. 77
68077 Ulm

03.12.2014

Architektbüro Gebhardt
Dipl.-Ing. FH FH Gebhardt - Freier Architekt
Welterstraße 41-43/45 Blaustein
Post +49 7344 713-0
Fax: +49 7344 713-20
Mail: info@gebhardt-architektur.de
www.architektur-gebhardt.de

03.12.2014

2. Obergeschoss

rz / 03.12.2014

2014.012.SHP

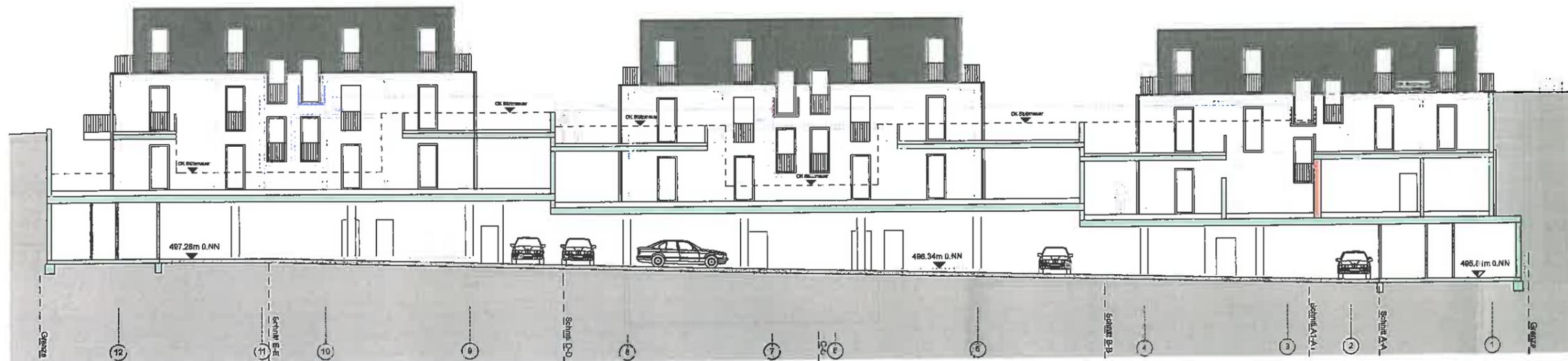
G.403

Genehmigungsplanung

Architekturbüro
GEBHARDT



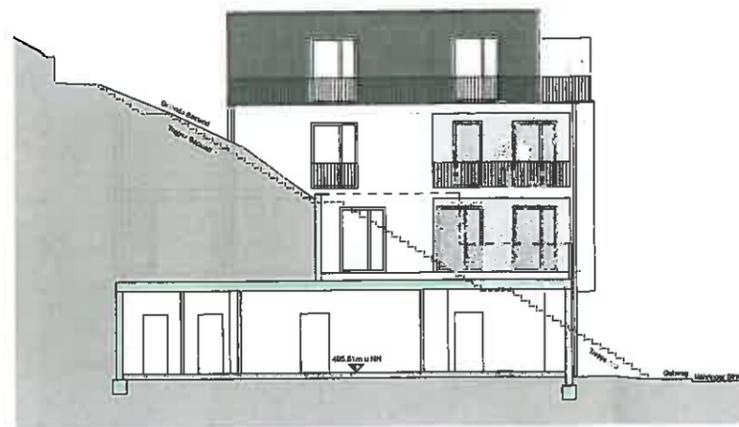
Ansicht Westen



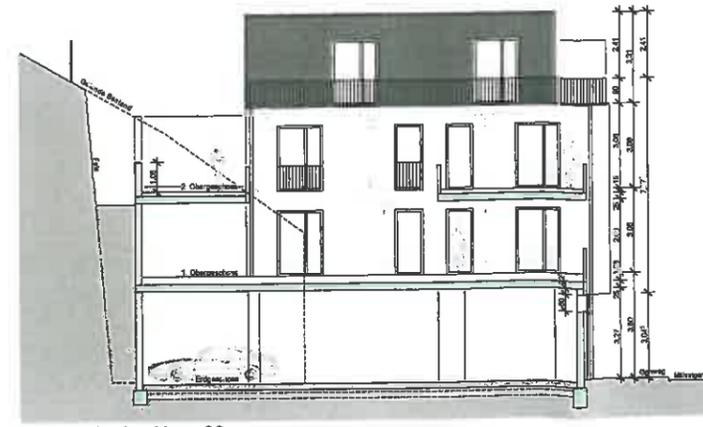
Ansicht Osten



Ansicht Süden, Haus 18



Ansicht Norden Haus 22



Ansicht Norden Haus 20

Planformt 103.0x80

- Legende**
- Abbruch
 - Stibeton, neu
 - Mauerwerk, neu
 - Lichtein, neu
 - Holzbau, neu
 - Stütze
 - Schutzwasser
 - Regenwasser
 - Dünge
 - 0,15 Ref. Bodenhöhe
 - ± 0,00 Fertigbodenhöhe
 - dv dichteilelende, vollendige Tür
 - T30 Tür T30
 - RS Tür nach DIN 18095

**Neubau von 24 Wohneinheiten mit Parkgeschoss
Mähringer Straße 18-22
89134 Blaustein**

SHP - Schlegel & Partner
vertraut durch:
Herrn Norbert Schlegel
Friedenstraße 17
89077 Ulm

Architekturbüro Gebhardt
Dipl.-Ing. (FH) Arno Gebhardt - Freier Architekt
Wellenstraße 1 - 23143 Bliesleben
Fon: +49 7344 6710-0
Fax: +49 7344 6710-20
Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de
www.architekturbuero-gebhardt.de

03.12.2014

03.12.2014

Ansichten

rz / 03.12.2014

2014.012.SHP

G.406

Architekturbüro
GEBHARDT

Genehmigungsplanung

Berechnung der Stellplätze und Nachweis Kinderspielplatz

Bauvorhaben: Neubau von 24 Wohneinheiten mit Parkgeschoss

Mähringer Straße 18 - 22, 89134 Blaustein

Bauherr: SHP - Schlegel Hefe Projekt, vertreten durch Herrn Norbert Schlegel

Fürsteneckerstraße 17, 89077 Ulm

Projekt-Nr.: 2014.012.SHP

VwV Stellplätze Tab. A. Kriterien ÖPNV

Kriterium	Beschreibung	Punkte
Erreichbarkeit	Bahnhof 700 m	0
	Bahnhof Blaustein	
Verkehrsmitteldichte	mehr als 1 Bahnlinie	1
	Bahnlinie R3, R31	
Leistungsfähigkeit	Takt > 15 min	0
Attraktivität	Zug	3
Summe Punkte		4

Einordnung nach Tabelle A in Bereich 4-6 Punkte.

Es sind demnach 80% der ermittelten Stellplätze nachzuweisen.

Berechnungsfaktor: 0,8

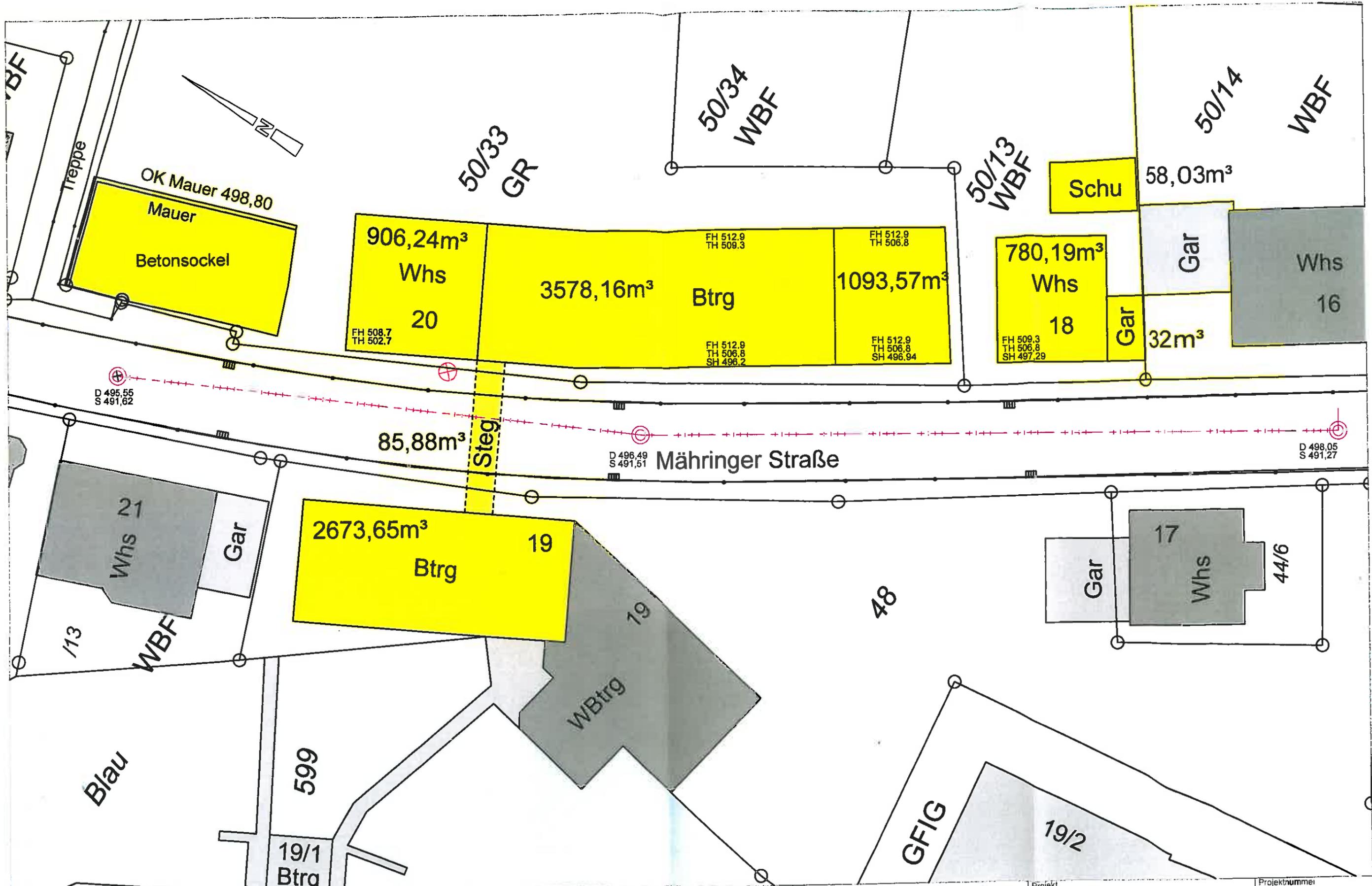
VwV Stellplätze Tab. B. Nutzung und Größe der Anlage

Verkehrsource	Geschoss	NF m ²	Schlüssel n. VwV	ÖPNV- Bonus	Stellplätze Berechnung	Stellplätze gerundet
Wohnungen						
Wohnung 1-24	1. OG					24
Summe						24
Zusammenstellung Stellplätze						
Wohnungen						24
Summe Stellplätze						24
ÖPNV-Bonus				0,8	24,00	19
Stellplatzanzahl nach VwV Stellplätze rechnerisch erforderlich						19
Stellplatzanzahl auf dem Grundstück geplant						28

Nachweis Kinderspielplatz

gefordert nach LBO: 3m² pro Wohnung = 24x3m² = 72m²

vorhanden: 115,45m²



Planverfasser
 Architekturbüro Gebhardt
 Dipl.-Ing. (FH) Markus Gebhardt - Freier Architekt
 Weilerstraße 41, D-89143 Blaubeuren
 Fon: +49 7344 91730-0
 Fax: +49 7344 91730-20
 Mail: info@architekturbuero-gebhardt.de

Bauherr
 Frau Christa Hefe
 Mähringer Straße 17 i1
 89134 Blaubeuren

Christa Hefe

Index	Datum	Gez.	Änderungen

Projekt
 Abbruch der Gebäude
 Mähringer Straße 18, inkl. Garage und Schuppen
 Mähringer Straße 20 (Mühle und Wohnhaus)
 Mähringer Straße 19 (Mühle)
 Verbindungssteg
 89134 Blaubeuren
 Planinhalt
 Abbruch
 Gezeichnet/ Datum

Projektnummer
 2014.012.SHP
 Maßstab M 1:250
 Plannummer
 E.300
 Architekturbüro
GEBHARDT
 XX / 04.09.2014



Betriebsgebäude



Wohnhaus

**Abbruch Betriebsgebäude und Wohnhaus
Mähringer Straße 20, 89134 Blaustein**