



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

Beratungsgremium:

Gemeinderat

Sitzung am

21.11.2013

Vorlagen Nr.

64 / 2013

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan Hofgut Schwenk, Ortsteil Ehrenstein:
Vorstellung des städtebaulichen Entwurfs

Beschlussantrag:


Zustimmung zum Entwurf

Vorberatungen:

Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss, 08.10.2013

Empfehlung der Vorberatung:

Zustimmung zum Entwurf Stand 01.10.2013 mit Nachbesserung an der Kurt-Mühlen-
Straße


Thomas Kayser
Bürgermeister

Im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss fand am 08.10.2013 eine Vorberatung über den städtebaulichen Entwurf statt, aus dem der Bebauungsplan entwickelt werden soll. Folgende Sachdarstellung lag der Beratung zu Grunde:

„In der Sitzung des Ehrenstein-Klingenstein-Ausschusses am 02.07.2013 wurden vom Bauträger Munk, der den größten Teil des Areals Hofgut Schwenk erworben hat, mehrere Vorentwurfsvarianten für eine neue Wohnbebauung auf dem Gelände vorgestellt.

Die vorgeschlagene Art der Bebauung als klar strukturiertes, einheitliches Quartier mit Geschosswohnungsbau fand grundsätzliche Zustimmung. Es wurde festgelegt, dass aus den Varianten ein weiterer Bebauungsvorschlag entwickelt werden soll, der die jeweils überzeugenden Elemente für den Blockrand- bzw. Innenbereich aus unterschiedlichen Varianten aufgreift und zusammenführt. Die Höhe der Gebäude sollte auf Verträglichkeit mit der vorhandenen Umgebungsbebauung überprüft werden.

Zur inneren Erschließung wurde von Herrn Munk vorgeschlagen, auf eine öffentliche, durchgängige Durchwegung zu verzichten und diese auch nicht am Blauufer entlang zu führen. Bei vergleichbaren Wohnanlagen wären damit bereits schlechte Erfahrungen gemacht worden. Da es zudem auch in der Vergangenheit keine öffentliche Durchwegung des Areals gab, wurde diesem Konzept im Grundsatz zugestimmt. Die Parkierung soll zum größten Teil in einer Tiefgarage erfolgen, die über die bereits bestehende Zufahrt von der Hofstraße erschlossen wird.

In der Zwischenzeit wurde der städtebauliche Entwurf vom Büro ngp (Nething Generalplaner) in Abstimmung mit Fa. Munk und dem Bauamt weiterentwickelt. Anhand der Entwurfselemente, die in der letzten Sitzung des EKA favorisiert worden waren, wurde ein neuer städtebaulicher Entwurf entwickelt, siehe Anlage „Stand September“.

Nach eingehender Prüfung und Diskussion kam die Verwaltung jedoch zum Ergebnis, dass nochmals an mehreren Punkten nachgebessert werden sollte, um insgesamt eine etwas geringere Baumasse zu erreichen:

- der auf Vorschlag des Bauamts in der Achse des Kreisverkehrs angeordnete kräftige Baukörper erschien mit 7 Geschossen doch zu dominant*
- das Gebäude an der Einfahrt Hofstraße sollte um 1 Geschoss reduziert werden*
- die Bebauung sollte etwas weiter vom Blauufer abgerückt werden und der Innenbereich weiter zur Blau geöffnet werden*
- die Gebäude im Übergang zum Bestand im Westen sollten noch etwas reduziert und weiter differenziert werden*

Das aus diesen Vorgaben entwickelte Ergebnis liegt als „Stand 1. Oktober 2013“ im Anhang bei.

Die Kennzahlen für die Dichte liegen im von der Baunutzungsverordnung (BNVO) vorgegebenen Bereich:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

Wie bereits berichtet, befindet sich das Areal Hofgut Schwenk im Eigentum von zwei verschiedenen Eigentümern: der größte Teil wurde vom Bauträger Munk erworben, das

ehemalige Omya-Grundstück an der Kurt-Mühlen-Straße von einem Privatanleger. Auf Wunsch des Bauamts wurde das Gesamtareal städtebaulich in einer Gesamtbetrachtung überplant. Dabei wurde ein Vorschlag entwickelt, wie der Zuschnitt des Omya-Grundstücks im Zuge eines Flächentauschs verändert werden sollte, um eine sinnvolle Bebauung der derzeit ungünstig geschnittenen Fläche zu ermöglichen. Im Rahmen einer Vorbesprechung haben beide Eigentümer bereits grundsätzliche Zustimmung zum vorliegenden Vorschlag signalisiert. Einzelheiten müssen jedoch noch abgestimmt werden. Daher kann die Entscheidung über die städtebauliche Lösung zunächst nur unter dem Vorbehalt der anschließenden Einigung der beiden Eigentümer erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude im Bebauungsplan auf ein angemessenes Maß zu begrenzen und je Wohnung mindestens einen Stellplatz zu fordern. Es ist nicht erwünscht, dass eine Häufung von Studentenwohnungen bzw. kleinen Apartments entsteht, die erfahrungsgemäß zu einer hohen Fluktuation führen, was der gewünschten hohen Wohnqualität in einem nachhaltig gepflegten Wohnquartier nicht förderlich ist.

Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage der städtebaulichen Planung vom Büro Zint erarbeitet werden und anschliessend zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung bekannt gemacht werden.“

Der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss stimmte dem Entwurf zu mit der Maßgabe, dass am südlichen Baukörper an der Kurt-Mühlen-Straße das oberste Geschoss zur Blau hin einen Rücksprung erhalten soll.

Die Verwaltung schlägt vor, dass dem vorliegenden, angepassten städtebaulichen Entwurf zugestimmt wird.



Markus Krämer
Ortsbaumeister



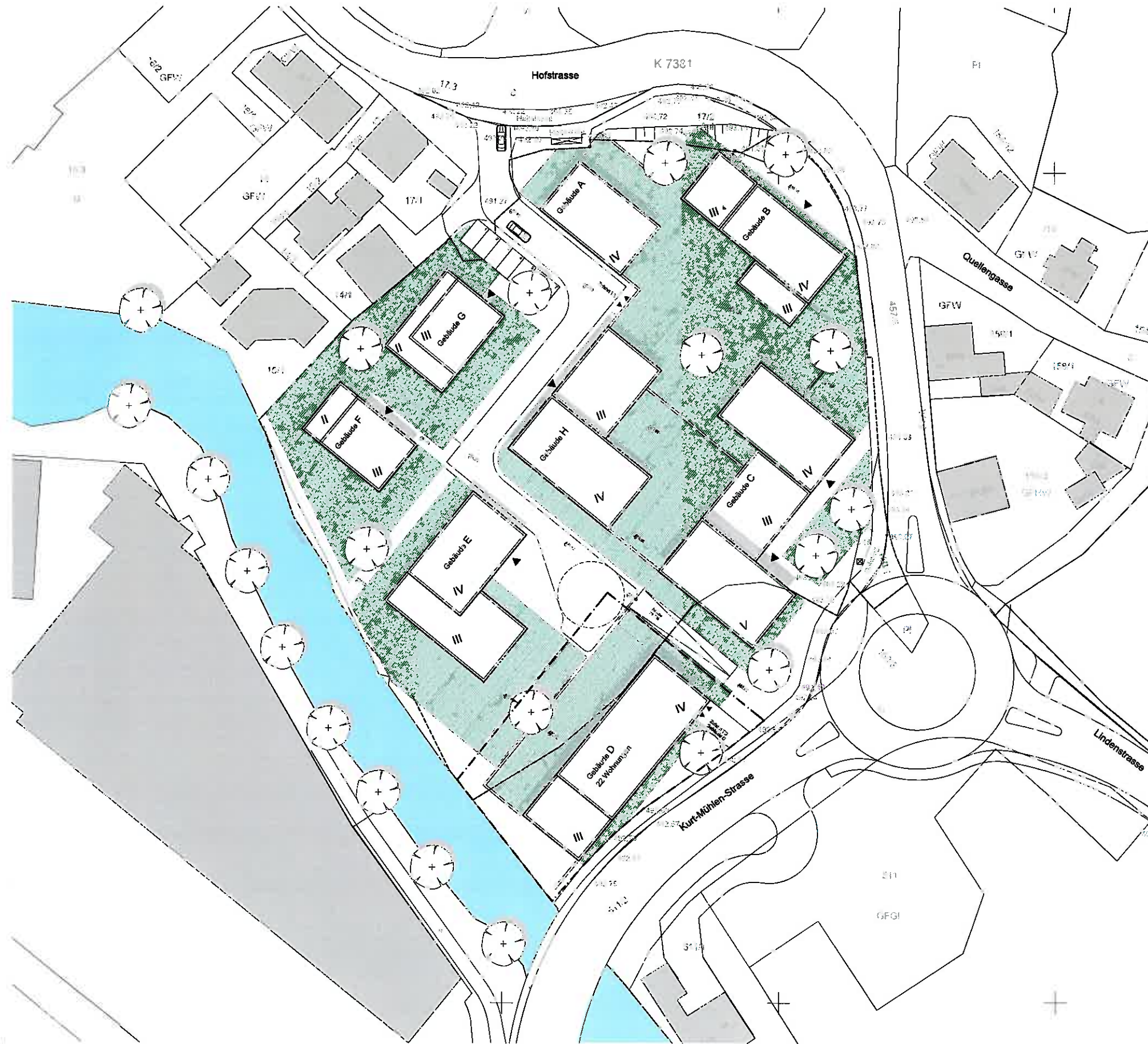
Gemeinde Blaustein
 Bebauungsplan "Hofgut Schwenk"
 - Umgriff

Bearbeitung:
 Büro für Stadtplanung, BFS
 Dipl.-Ing. E. Zint

Maßstab 1 : 1000
 Neu-Ulm, den 07.10.2013



Hofgut Schwenk, Blaustein



ANZAHL WOHNUNGEN

Grundstück Munk

Gesamt 89 Wohnungen

Optional Gebäude C "Wohnen für Senioren" +10 Wohnungen

ca. 99 Wohnungen.

Grundstück 511/3

Gesamt 20 Wohnungen

FLÄCHEN

Grundstück Munk

Grundstücksfläche 8.541 m²

Grundfläche Gebäude 2.736 m²

10.635 m² BGF

1,24 GFZ

0,32 GRZ

Grundstück 511/3

Grundstücksfläche 8.541 m²

Grundfläche Gebäude 2.736 m²

1.825 m² BGF

1,26 GFZ

0,34 GRZ

Gesamt

Grundstücksfläche 9.979 m²

Grundfläche Gebäude 3.236 m²

12.460 m² BGF

1,25 GFZ

0,33 GRZ

ngp

Nothing
Generalplaner
Architekten
Ingenieure

LP, Hofgut Schenk
Lageplan
Planm., Planm.

07.11.13
Datum

1:500, 1:3000
Maßstab

Nothing Generalplaner
Ulm/Neu-Ulm GmbH
Wegenerstraße 7
89231 Neu-Ulm

Fon 07 31 / 8 00 08 - 0
Fax 07 31 / 8 00 08 - 10
info@nothing.com
www.nothing.com

Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt und darf ohne Genehmigung von Nothing Generalplaner ur/Neu-Ulm GmbH nicht weitergegeben werden.

