



Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium: Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Sitzung am 21.03.2017

Vorlagen Nr. 3 /2017 öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bebauungsplan "Nördlich Leubeweg", Ortsteil Klingenstein, Neuabgrenzung,
Vorstellung städtebaulicher Entwurf

Beschlussantrag:

Beschluss nach Beratung


Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	31.05.2016	Bauvoranfrage
EKA	11.10.2016	Zustimmung zur Aufstellung eines B-Planes
Gemeinderat	22.11.2016	Aufstellungsbeschluss

II. Sachvortrag

Das Gebäude Leubeweg 85 wird seit längerer Zeit wohnlich genutzt. Bei dem Grundstück/Gebäude handelt es sich um das frühere Gemeindehaus der evangelischen Kirchengemeinde.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan „Leube-, Buchbronnenweg“ aus dem Jahre 1971 ist das Areal insgesamt als Gemeinbedarfsfläche für kirchliche Zwecke ausgewiesen.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung zu erhalten ist nunmehr eine Bebauungsplanänderung erforderlich. Eine Befreiung wird von der Baurechtsbehörde nicht (mehr) in Aussicht gestellt.

In der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschusssitzung am 31.05.2016 wurde vom Bauamt vorgeschlagen eine entsprechende Bebauungsplanänderung durchzuführen.

In diesem Zusammenhang wurde vom Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss zusätzlich vorgeschlagen den gesamten nördlichen Bereich des Leubewegs im Hinblick auf eine mögliche Bebauung zu überprüfen.

Vom Ing.-Büro Wassermüller, Ulm, wurde eine entsprechende Untersuchung durchgeführt und ein städtebaulicher Entwurf aufgezeigt. Danach wäre zusätzlich eine Bebauung im westlichen Bereich unmittelbar anschließend an die bestehende Bebauung aus topographischen Gründen möglich.

Es wurde ein 3 - 4 geschossiger Geschößwohnungsbau im Bereich des dort vorhandenen Spielplatzes aufgezeigt (evtl. Vergabe an Bauträger).

Eine weitere Bebauung entlang des Leubewegs scheidet aus topographischen Gründen aus.

Der Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss hat der ergänzenden Planung bezüglich einer Wohnbebauung nördlich des Leubewegs am 11.10.2016 zugestimmt und die Einleitung eines entsprechenden Bebauungsplanverfahrens befürwortet.

Das Ingenieurbüro Wassermüller hat einen Umgriff des künftigen erweiterten Planungsgebietes dargestellt (Lageplan vom 09.11.2016) aus dem sich dann der konkrete Bebauungsplan für diesen Bereich entwickeln soll. Zwischenzeitlich liegt für das Areal nördlich unterhalb an der B 28 eine Bauvoranfrage über Erstellung eines Doppelhauses mit Wohnungen und Büros vor.

Das Grundstück ist im Eigentum der Stadt unmittelbar anschließend an das bestehende Gebäude Ulmer Straße 59. Um hier eine weitere bauliche Entwicklung bzw. Nachverdichtung zu ermöglichen bietet es sich an nunmehr dieses Grundstück gleichfalls in den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit einzubeziehen. Des Weiteren wäre zu untersuchen, ob eine weitere Wegeverbindung bzw. Treppenanlage vom Leubeweg zur B 28 weiter führend über die Bühlwiesen / Schulstraße sinnvoll ist.

Um den Bebauungsplan zu konkretisieren wäre zu erörtern

- ob der Bereich entlang der B 28 zusätzlich als Baufläche in den Bebauungsplan mit einbezogen wird
- ob die Ausweisung eines Verbindungsweges zur B 28 sinnvoll ist
- welche Anzahl der Geschosse jeweils festgelegt werden soll
(Bereich westlich Leubeweg, 4-geschossig)
(Bereich östlich Leubeweg 2-geschossig + Staffelgeschoss)
(Bereich B 28, 2-geschossig)

Zur weiteren Beratung wird das Ingenieurbüro Wassermüller anwesend sein.

Beschlussantrag:

Feststellung der weiteren Vorgehensweise

Externe Fachleute:

Herr Schmuck, Frau Binder, Ingenieurbüro Wassermüller, Ulm

Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltungsamt

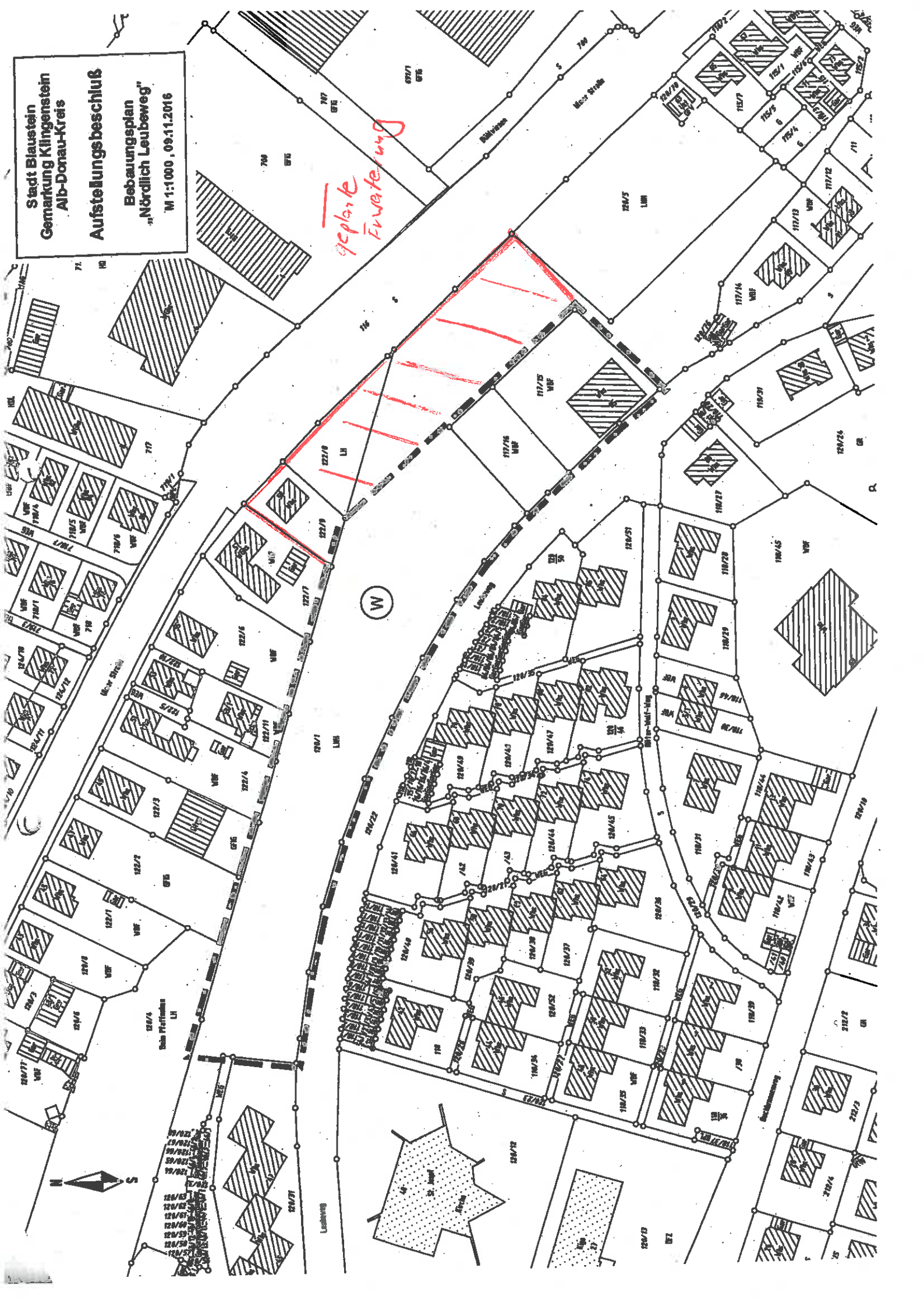
Beteiligte Ämter:

Josef Engel
Amtsleiter
Finanzverwaltung

Anlagen

Stadt Blaustein
Gemarkung Klingenstein
Alb-Donau-Kreis
Aufstellungsbeschluss
Bebauungsplan
„Nördlich Leubweg“
M 1:1000, 09.11.2016

*geplante
Erweiterung*



LNH

120/1

122/5

160/66

122/9

Gar

GFW

Grundstückfläche F= 500 m²

Fels

122/8

Ebene

Terrasse

Whs
59

160/23

160/24

160/41

160/4

160/45

26.64⁵

4.62⁵

15.12

6.24

10.12

10.12

6.24

Grundstückfläche F= 1500 m²

501,91
766

502,84
756

503,08
768

501,21
765

501,57
764

502,56
769

502,31
800

502,2
801

502,77
854

499,95
767

501,07
754

501,16
770

501,81
PP1

501,09
802

498,59
853

LH

499,32
852

498,86
851

498,54
775

500,17
772

498,59
773

498,52
774

498,55
PP

498,66
850

498,55

6.24

5.19

5.50

5.50

496,79
751

495,60
750

494,81
GPS0016

495,26
GPS0018

495,33

495,04
GPS0017

495,40
GPS0011

495,53
GPS0010

495,55
GPS0001

494,62
GPS0015

