



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

**Beratungsgremium:**

**Gemeinderat**

**Sitzung am**

**22.01.2013**

**Vorlagen Nr.**

**3/2012**

☒ öffentlich  
☐ nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan Pfaffenhau V, Ortsteil Ehrenstein, Aufstellungsbeschluss zur 1. Änderung und Erweiterung

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zum Aufstellungsbeschluss bezüglich Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans „Pfaffenhau V“ als 1. Änderung

**Vorberatungen**

**Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss 02.10.2012  
Gemeinderat 27.11.2012**

**Empfehlung der Vorberatung:**

Zustimmung im Gemeinderat

  
Thomas Kayser  
Bürgermeister

## **Sachvortrag:**

### **I. Anlass zur Änderung des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan Pfaffenhau V, im Ortsteil Ehrenstein, ist seit 24.08.2012 rechtskräftig. Die Erschließungsarbeiten sind zwischenzeitlich vergeben und werden demnächst begonnen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans verläuft im südöstlichen Bereich unmittelbar angrenzend an die gewerbliche Nutzung an der Erhard-Grözinger-Straße, mit Ausweisung einer Gemeinbedarfsfläche und einer Grünfläche welche sich bis zum Jahnsport-heim erstreckt.

Ein Bauträger hatte am 29.05.2012 eine Bauvoranfrage über die Errichtung eines Mehrfamilienhauses in der Erhard-Grözinger Straße 1 eingereicht.

Das Anwesen der dort befindlichen Druckerei steht zum Verkauf. Ursprünglich war geplant, dass ein bereits feststehender Investor das Gelände erwirbt, der Bauträger sollte dort für den Investor die bestehenden Gebäude abbrechen ein neues Mehrfamilien-wohnhaus errichten.

Das Gebäude soll weitestgehend dem kürzlich errichteten Wohnhaus neben dem Kreisbau-Gebäude am Bürgerzentrum entsprechen, der Baukörper soll drei Vollgeschosse und ein Sockelgeschoß mit Tiefgarage umfassen. Die Gebäudehöhe entspreche damit der Höhe, die auch in den übrigen, angrenzenden Baufeldern festgesetzt ist. Eine übliche Reihenhauszeile mit 2 Vollgeschossen und ausgebautem Satteldach oder Staffelgeschoss hätte die gleiche Höhe.

Ein Unterschied zu den Festsetzungen in den übrigen WA-Flächen von Pfaffenhau V besteht darin, dass dort für das 2.OG (Staffelgeschoss) ein Rücksprung der Außenwände und eine um 40 % geringere Geschoßfläche gegenüber dem 1.OG gefordert ist.

Die Bauvoranfrage wurde zunächst zurückgestellt, um weitere offene Fragen zu klären. Vom Bauamt wird die Errichtung des Wohnhauses direkt neben der Siebdruckerei, welche weiterhin produziert, wegen deren Schallemissionen als kritisch gesehen, was auch vom Schallgutachter bestätigt wurde.

Die Gemeinde hat die Fläche oberhalb der gewerblichen Flächen für die geplante Verlagerung des Waldorf-Kindergartens vorgesehen und dem entsprechend als Fläche für Gemeinbedarf ausgewiesen. Die Genehmigung des Kindergartens auf dem bisherigen Standort im Hofgut Schwenk ist befristet.

Es entstand die Idee, einen Tausch bzw. eine geänderte Nutzung der Grundstücke zu untersuchen. Aus Sicht der Verwaltung sollten die Möglichkeiten, die sich durch die Veräußerung des Grundstücks Erhard-Grözinger-Straße 1 ergeben, im Sinne der Gemeinde überprüft und genutzt werden.

Es erfolgten vorerst mehrere Beratungen im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss, es erfolgte zunächst keine Zustimmung.

In der Zwischenzeit wurden in Kooperation mit dem Bauträger verschiedene städtebau-liche Varianten untersucht.

Neben dem Areal, Erhard-Grözingen-Straße 1, wurde auch die Grünfläche zwischen der Druckerei und dem Sportheim in die Untersuchung mit einbezogen. In der bisherigen Planung ist dieser Bereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen.

Vorbehalte wurden darüber geäußert, ob der Waldorf-Kindergarten tatsächlich verlegt werden wird und wegen der städtebaulichen Verträglichkeit des vorgeschlagenen Geschosswohnungsbau oberhalb der Druckerei.

Eindeutig am vorteilhaftesten erschien der Verwaltung die sog. Variante 4:

- Mehrfamilienhaus oberhalb der Druckerei anstatt des bisher dort geplanten Kindergartens. Damit stehen die dort vorgesehenen öffentlichen Stellplätze voll für die Bewohner zur Verfügung und werden nicht für den Kindergarten benötigt. Es entstehe eine homogene Wohnbebauung. Die städtebauliche Einfügung des Baukörpers in den umgebende vorhandene und geplante Bebauung wurde anhand der 3-D-Visualisierungen und des Modells aus der Mehrfachbeauftragung überprüft.
- Kettenhäuser und öffentliche Parkplätze auf dem Areal der Druckerei: die Kettenhäuser wären voraussichtlich auf Grund der geringeren Höhe und der anderen Orientierung weniger durch die Schallemissionen der Druckerei beeinträchtigt als ein Geschosswohnungsbau. Die Parkplätze stünden für die Anwohner und Besucher des Bürgerzentrums, für den neuen Kindergarten-Standort und durch den geplanten Verbindungsweg auch für den Jahnsportplatz zur Verfügung. Es könnten ca. 27-37 Stellplätze angeordnet werden.
- Der Kindergarten würde hinter dem Jahnsportheim vorgesehen. Damit wäre diese Fläche optimal genutzt und der Kindergarten hätte direkten Zugang zum Sportplatz als Bewegungsfläche.

Diese Variante soll Grundlage für die erforderliche Bebauungsplanänderung sein.

Der Gemeinderat stimmte in der Sitzung am 27.11.2012 einer entsprechenden Bebauungsplanänderung zu.

Es soll somit im Rahmen einer 1. Bebauungsplanänderung zum Bebauungsplan **Pfaffenhau V** der Geltungsbereich auf das Grundstück Erhard-Grözingen-Straße 1 ausgedehnt werden und die neuen geplanten Festsetzungen für diesen Teilbereich getroffen werden.

(Änderung WA-Fläche, Fläche für Gemeindebedarf und Erschließungsstraße)

## **II. Ziel und Zweck der Planung**

Durch die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplanbereichs sollen insgesamt die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des südöstlichen Randbereichs entsprechend der Variante 4 geschaffen werden.

### **III. Flächennutzungsplan**

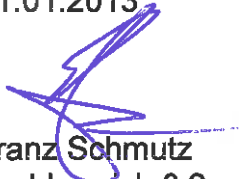
Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan vom Februar 2002 ist die vorgesehene Erweiterung des Geltungsbereichs als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **IV. Beschlussantrag**

Zur Einleitung des 1. Bebauungsplanänderungsverfahrens „Pfaffenhau V“ im Ortsteil Ehrenstein beantragt die Verwaltung, folgendes zu beschließen:

- 1) Für den im beiliegenden Lageplan dargestellten Bereich wird nach § 2 Abs. 1 BauGB der Bebauungsplan geändert. Maßgebend ist der abgegrenzte, schraffierte Geltungsbereich lt. Plan des Planungsbüros Hähnig und Gemmeke, Tübingen.
- 2) Zur Darlegung und Erörterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung wurde aufgrund § 3 Abs. 1 BauGB eine vorgezogene Bürgerbeteiligung durchgeführt, wobei den Bürgern drei Wochen lang Gelegenheit gegeben wird, sich zu der Planung zu äußern. Gleichzeitig erfolgt eine Anhörung der Träger öffentlicher Belange zum späteren städtebaulichen Konzept.
- 3) Zur Ausarbeitung der Bebauungsplanänderung wird das Büro Hähnig und Gemmeke, Tübingen, beauftragt.

11.01.2013



Franz Schmutz  
Fachbereich 3.2  
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

**Anlagen:**  
Planunterlagen

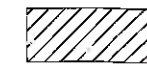
GEMEINDE BLAUSTEIN

**1. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN "PFAFFENHAU V"**  
mit integriertem Grünordnungsplan

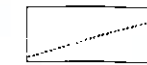
03.12.2012



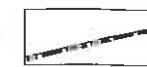
Änderungsbereich  
ca. 9.622 m<sup>2</sup>



Erweiterung Geltungsbereich  
ca. 1.902 m<sup>2</sup>



Geltungsbereich alt



Geltungsbereich

ALB-DONAU-KREIS

GEMEINDE BLAUSTEIN

**1. ÄNDERUNG  
BEBAUUNGSPLAN "PFAFFENHAU V"**  
mit integriertem Grünordnungsplan

PLANBEFEHL:

ORIGINALMASSSTAB:

1:500

GEFERTIGT: Hähni/Gemeinde - Spengler

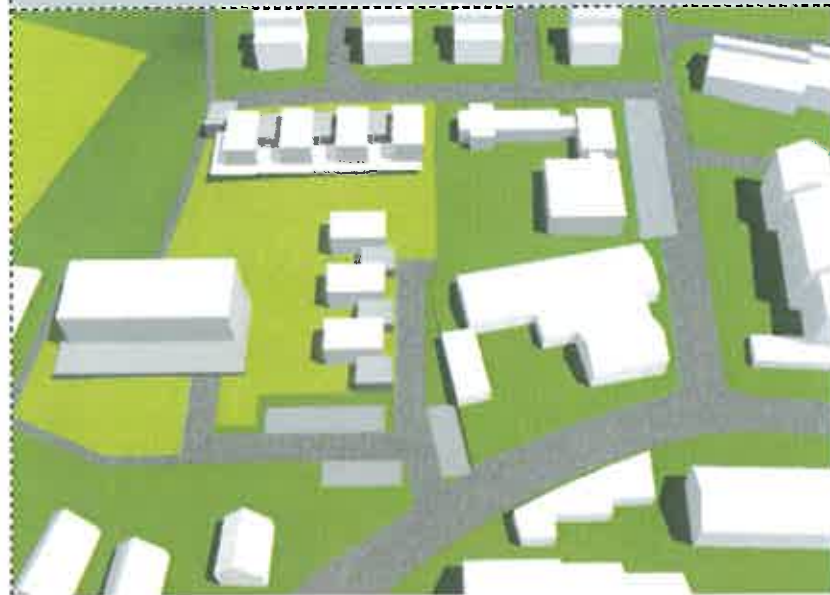
DATUM: 09.07.2012a

GEÄNDERT: I: 03.12.2012 II:

II:



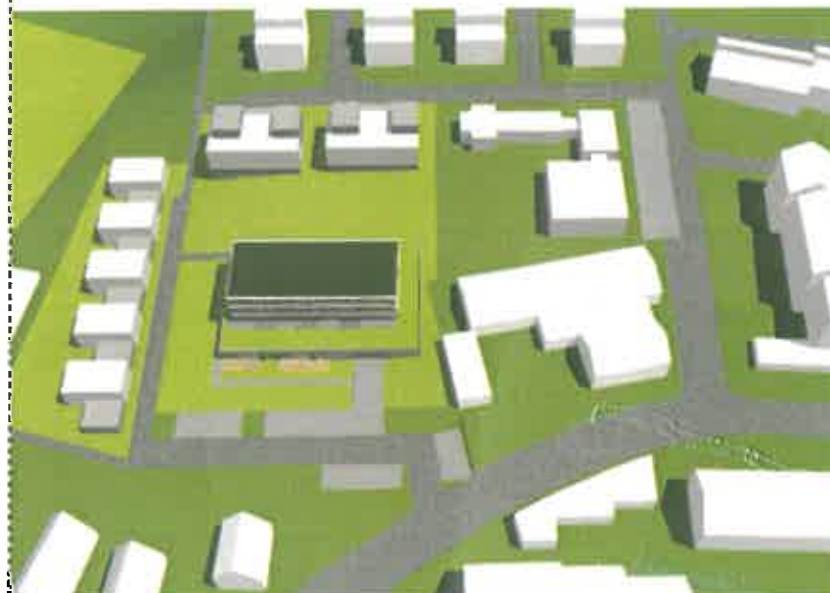




VARIANTE 1



VARIANTE 2



VARIANTE 3



VARIANTE 4