



**Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage**

Beratungsgremium: Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Sitzung am 23.05.2017

Vorlagen Nr. 8 /2017 öffentlich
 nicht-öffentlich

Amt: Bauamt

Beratungsgegenstand:

Bauvoranfrage über Erweiterung des Studentenwohnheims am Juraweg,
Ortsteil Ehrenstein

Beschlussantrag:

Beschluss nach Beratung

**Thomas Kayser
Bürgermeister**

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
EKA	21.03.2017	Vorberatung

II. Sachvortrag

Die Betreiber des bestehenden Studentenwohnheims am Juraweg Pfister/Staginski beabsichtigen das bestehende Studentenwohnheim auf dem Standort Juraweg 11 und 13 zu erweitern.

Die Erweiterung soll an der Südwestecke des Grundstücks am Juraweg erfolgen. Geplant sind weitere 21 Wohneinheiten in 3 geschossiger Container-Bauweise mit Pultdachkonstruktion, angepasst an die bestehenden Bebauung, mit Anbau eines Fahrradabstellplatzes an bestehendes Nebengebäude am Bahngleis. Hierzu wurde mit Datum vom 03.03.2017 eine förmliche Bauvoranfrage eingereicht.

Das geplante Baufeld liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Steinbruchbetriebsgelände an der B 28“, jedoch außerhalb der bebaubaren Fläche.

Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen, wäre eine entsprechende Bebauungsplanänderung notwendig.

Das bestehende Studentenwohnheim mit 2 Baukörpern und Nebengebäude weist bisher insgesamt 90 Wohneinheiten aus. Laut neuer Planung werden auf dem Grundstück insgesamt 21 PKW-Stellplätze ausgewiesen (bisher vorhanden 29) und ca. 40 weitere Fahrradstellplätze angebaut an das geplante und bestehende Gebäude.

Mit der Erweiterungsplanung wären somit 111 Wohneinheiten auf dem Baugrundstück mit insgesamt ca. 2.400 qm ausgewiesen. Aufgrund der ausgewiesenen Fahrradstellplätze und der Nähe des Bahnhofs Ehrenstein wird vom Betreiber die Stellplatzsituation als ausreichend betrachtet (muss noch konkret geprüft werden).

Von Seiten der Stadt ist beabsichtigt den Juraweg mit der Max-Hilsenbeck-Straße verkehrlich zu verbinden. Hierzu liegt bereits eine Planung des Ingenieurbüros Wassermüller, Ulm, vom 02.07.2013 vor (siehe Anlage). Mit der geplanten Bebauung wird es an der Kurve recht eng und es ergibt sich eine Verschärfung der Situation.

Im Rahmen der Vorberatung am 23.03.2017 wurde eine Ortsbesichtigung vorgeschlagen.

III. Beschlussantrag

Beschluss nach Beratung

Externe Fachleute:

Jürgen Staginski und Ulrike und Oliver Pfister
Architekt Federle, Blaubeuren



Franz Schmutz
Bauamt
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

Sandra Pianezzola
Amtsleiterin
Bauamt

Anlagen

19.10.2012

Zum Baugesuch

Bauvorhaben: Aufstockung des best. Nebengebäudes
am Bahnhof Ehrenstein
Juraweg 11 89134 Blaustein

Bauherr: Ulrike und Oliver Pfister, Jürgen Staginski
Zum Kreuzberg 16 89601 Scheiklingen

Berechnung der Stellplätze

Auf dem Baugrundstück (Flurstück Nr. 958) ist ein 3-geschossiges Wohnheim mit 43 Zimmern vorzugsweise für Studenten im Bau.

Auf dem Nachbargrundstück (Flurstück Nr. 959) ist ein 3-geschossiges Wohnheim mit 44 Zimmern vorhanden.

Das Nebengebäude soll in einem zusätzlichen Geschoss jetzt mit 3 neuen Wohneinheiten

Da die beiden Grundstücke durch eine Vereinigungsbaulast verbunden werden, erfolgt die Berechnung der Stellplätze für beiden Grundstücke gemeinsam.

Bisher vorhanden auf Grundstück 959	20 Stellplätze
Zusätzlich geplant auf Grundstück 959	4 Stellplätze
Neu geplant auf Grundstück 958	8 Stellplätze
Summe	32 Stellplätze

Erforderlich wären für $43 + 44 + 3 = 90$ Zimmer,
bei einem Mittelwert von 3,5 WE/Stellplatz, 26 Stellplätze

Aus der Tabelle A „Kriterien ÖPNV“ aus der VwV Stellplätze kann folgende Punktezahl abgeleitet werden:

3 Punkte für mindestens eine Haltestelle des ÖPNV in weniger als 300 Meter

2 Punkte für mehr als 3 Bus- oder Bahnlinien zwischen 300 und 500 Meter

1 Punkt für Takt max. 15 Minuten

aus VwV Stellplätze ergibt sich somit für insgesamt 6 Punkte

= 80% der oben ermittelten Stellplätze

erforderlich 21 Stellplätze

Die mittlerweile mehrjährigen Beobachtungen am vorhandenen Wohnheim zeigen, dass der Wert von 3,5 WE/Stellplatz sehr hoch ist – es gibt immer leere Parkplätze. Dies sicherlich auch auf Grund der Tatsache, dass der Bahnhof Ehrenstein direkt angrenzt und die Bushaltestelle nur ca. 250 Meter entfernt ist.

Aufgestellt:
Schmiechen, den 19.10.2012

 