

Vorlage Bauamt

77/2021

öffentlich  nicht-öffentlich

### Beratungsgegenstand

<b>19/2021</b> (verwaltungsinterne Bautagebuchnummer)	
<b>Bauvorhaben</b>	"Blauhöfe Blaustein", Neubebauung von drei Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage
<b>Bauort</b> Ortsteil Straße, Hausnr. Flurstücksnr.	Ehrenstein Marktplatz 1, 1/1, 9, 9/1, 9/2 571/3, 577/5, 577/6
→ Entscheidung über das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 Baugesetzbuch	

### Beschlussantrag

Das Einvernehmen zum Bauantrag gemäß § 36 BauGB wird erteilt.



Thomas Kayser  
Bürgermeister

## I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	ö/nö	Beschluss	Zustimmung/ Ablehnung
Gemeinderat	18.09.2018	nö	Städtebauliche Mehrfachbeauftragung Stadtmitte Blaustein	Zustimmung
Gemeinderat	24.09.2019	nö	Zwischenbericht Städtebauliche Entwicklung „Stadtmitte Blaustein“	Kenntnisnahme
Gemeinderat	03.12.2019	ö	Aufstellungsbeschluss Bebauungsplanverfahren „Bahnhofsereich Ehrenstein – 2. Änderung“	Zustimmung
Gemeinderat	11.02.2020	ö	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Aufhebung Aufstellungsbeschluss</li> <li>- Der Bebauungsplan "Bahnhofsereich Ehrenstein" im Ortsteil Ehrenstein wird für den im beiliegenden Lageplan vom 11.2.2020 dargestellten Geltungsbereich geändert.</li> <li>- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB</li> <li>- Frühzeitige Beteiligung Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB</li> </ul>	Zustimmung
Gestaltungsbeirat	29.05.2020	nö	Vorstellung der Planung (Gebäude + Außenanlagen)	Kenntnisnahme
Gemeinderat	04.08.2020	ö	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Äußerungen zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</li> <li>- Billigung des Bebauungsplanentwurfs</li> <li>- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB</li> </ul>	Zustimmung
Gestaltungsbeirat	25.09.2020	nö	Vorstellung der Planung (Gebäude + Außenanlagen)	Kenntnisnahme
Gemeinderat	09.02.2021	ö	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Beschluss der von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.</li> <li>- Beschluss zur erneuten Auslegung des B-Plans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB.</li> </ul>	Zustimmung
Gemeinderat	22.06.2021	ö	- Beschluss zum gemeindlichen Einvernehmen gem. § 36 BauGB zur Teilfreigabe der Verbauarbeiten und Rückverankerungen	Zustimmung
Gemeinderat	14.09.2021	ö	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Satzungsbeschluss des Bebauungsplans in der Fassung vom 14.09.2021 einschließlich Textteil und Begründung</li> <li>- Beschluss der örtlichen Bauvorschriften</li> </ul>	

## II. Sachvortrag

Die Bauherrschaft beantragt den Neubau von drei Wohn- und Geschäftshäusern mit Tiefgarage im Stadtzentrum Blaustein.

Im Rahmen einer Mehrfachbeauftragung im Jahr 2018/2019 wurde ein Konzept zur Neugestaltung der Stadtmitte Blaustein ausgelobt. Als Siegerentwurf konnte der Entwurf des Büros Hähnig + Gemmeke Architekten aus Tübingen gekürt werden.

Auf Grundlage dieses Entwurfes wurde die Bebauungsplanänderung „Bahnhofsbereich Ehrenstein, 3. Änderung MARKTPLATZ BLAUSTEIN“ angestoßen. Im weiteren Verlauf des Bebauungsplanverfahrens erfolgte am 14.09.2021 der Beschluss des Bebauungsplanes einschließlich Textteil, Begründung und örtlicher Bauvorschriften als Satzung durch den Gemeinderat. Die entsprechenden Objektplanungen der Bauherrschaft wurden bereits mehrfach im Gemeinderat vorgestellt.

Das Einvernehmen zu den Verbauarbeiten und Rückverankerungen wurde bereits in der Gemeinderatssitzung am 22.06.2021 erteilt. Die Teilbaufreigabe wurde zwischenzeitlich von der unteren Baurechtsbehörde erteilt. Es steht nun die Entscheidung über das Einvernehmen zu den Hochbauten aus.

Gemäß Stellplatznachweis des Bauantrags können im Zuge des Bauvorhabens insgesamt 17 baurechtlich notwendige Stellplätze nicht hergestellt werden. Diese sind jedoch bereits mit der Stellplatzablösevereinbarung vom 18. Mai 1983 über insgesamt 86 Stellplätze abgelöst und somit nicht weiter nachzuweisen.

Der Investor wird sich am Um- bzw. Ausbau der Ehrensteiner Straße beteiligen. Hierzu wurde im städtebaulichen Vertrag eine Absichtserklärung zum Abschluss einer Folgekostenvereinbarung zwischen dem Investor und der Stadt Blaustein verankert. Diese ist zu einem späteren Zeitpunkt abzuschließen. Die baurechtlich erforderlichen Stellplätze wurden, wie dargestellt, bereits abgelöst. Alle weiteren Rechte und Pflichten sowohl der Stadt Blaustein als auch des Investors, die sich aus dem Bauvorhaben ergeben, sind ebenfalls durch den städtebaulichen Vertrag schriftlich festgehalten. Dieser wurde gesondert beraten und beschlossen.

Die Stadtverwaltung empfiehlt daher, das Einvernehmen zum Bauvorhaben zu erteilen.

## III. Finanzierung

Sachkonto Kostenstelle Kostenträger	HH-Ansatz (Euro)	Noch verfügbare Mittel (Euro)	Geplante Erträge/ Aufwendungen (Euro)	überplanmäßig/ außerplanmäßig
-	-	-	-	-

Folgekosten (Euro) pro Jahr/bis ....	-	-	-	-

**Anmerkungen zur Finanzierung:** -

#### IV. Nachhaltigkeitseinschätzung

- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde durchgeführt und liegt der Sitzungsvorlage bei.
- Ein Nachhaltigkeitscheck wurde aus folgendem Grund nicht durchgeführt:  
Für private Bauvorhaben nicht relevant.

**Externe Fachleute: -**

##### **Verfasser**



Angela Matischok  
Fachbereich 3.1  
Bauamt

##### **Beteiligte Ämter**



Marleen Sönksen  
Komm. Amtsleiterin  
Bauamt

#### V. Anlagen

Planunterlagen werden über das Ratsinfosystem bereitgestellt