



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium: Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Sitzung am 06.11.2012

Vorlagen Nr. 20/2012

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bauantrag über Abbruch vorhandener Gebäude und
Neubau Wohnanlage mit 7 Wohnungen an der Mähringer Straße 6 und 8

Beschlussantrag:

Zustimmung zum Bauantrag
Erteilung des Einvernehmens

Vorberatungen:

Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss am 02.10.2012


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

Auf die Sitzungsvorlage vom 02.10.2012 wird Bezug genommen.

Danach plant die Bauherrengemeinschaft Peteler & Wurst GbR den Abbruch der vorhandenen Gebäude, Mähringer Straße 6 und 8 und den Neubau eines 7-Familien Wohnhauses mit 7 Garagen, Müllcontainer und Fahrradraum am gleichen Standort. Der Bauantrag hierzu wurde bei der Gemeinde Blaustein bereits am 02.08.2012 eingereicht.

Nach Prüfung durch die Baurechtsbehörde wurden die Planunterlagen nochmals ergänzt und ein notwendiges Brandschutzkonzept vorgelegt.

Das geplante Baugrundstück liegt unmittelbar an der Mähringer Straße gegenüber dem Ehrensteiner Friedhof.

Für den Bereich liegt kein Bebauungsplan vor, somit ist das Vorhaben nach § 34 BauGB zu beurteilen, d.h. es muss sich u.a. in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen.

Bei der Bausubstanz entlang der Mähringer Straße handelt es sich in diesem Bereich überwiegend um 2 ½ geschossige Gebäude.

Das geplante Mehrfamilienhaus auf den beiden Grundstücken Flst. 50/31 und 50/32 mit einer Größe von 535 qm besteht aus dem Erdgeschoß mit Doppelgarage, Kellerräumen und einer Wohnung an der Nordwestseite mit einer Länge von 20,86 m und 10,49 m Breite.

Im 1. Obergeschoß weitere 2 Wohnungen, gleichfalls 2 Wohnungen im 2. Obergeschoss, noch 2 weitere Wohnungen im Dachgeschoß mit Dachspitz.

Das Bauvorhaben erscheint entlang der Mähringer Straße 3-geschossig (siehe beiliegende Plankopien).

Die erforderlichen Stellplätze sind nachgewiesen.

Die 7 Wohneinheiten sollen als Eigentumswohnungen veräußert werden.

Das Landratsamt Alb-Donau-Kreis und das Bauamt Blaustein ist der Auffassung, dass das Vorhaben nach § 34 BauGB genehmigungsfähig ist. Es ist von der Größe und der Baumasse jedoch grenzwertig.

Entsprechend große und hohe Gebäude sind jedoch in der Mähringer Straße / Burgsteige in der näheren Umgebung gleichfalls vorhanden.

Bei der Beratung im Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss am 02.10.2012 wurde jedoch die Zustimmung zum Einvernehmen aufgrund der Größe, Anzahl der Wohneinheiten und der Baumasse mehrheitlich nicht erteilt, mit der Maßgabe, das Vorhaben insgesamt zu reduzieren.

Das Vorhaben wurde daraufhin nochmals planerisch überarbeitet.

Es ergeben sich nun folgende wesentliche Änderungen:

- Gestaltung als Doppelhaus durch Versatz
dadurch wird der massive Eindruck zurückgenommen
- Änderung Dach mit Dachgauben
- Unterschiedliche Fassadengestaltung durch Farben und unterschiedliche Brüstungsgeländer, dadurch deutliche Nuancierung der Gebäudehälften
- Dachbegrünung der Garagenzeile
- Grenzbereinigung durch Flächentausch, dadurch Auflösung der Dreiecksituation
- Aufweitung des nördlichen Fahrweges und Verbesserung der beengten Situation

Stellungnahme des Kreisbaumeisters zum geänderten Vorhaben:


*„die Überarbeitung hat sich gelohnt.....der Versatz dürfte auch noch deutlicher ausfallen. Meines Erachtens ist die Planung zwar grenzwertig, aber doch durchaus genehmigungsfähig. Eine **maßvolle** Nachverdichtung des Innenbereiches ist sogar **erklärter Wille des Landes- und der Bundesregierung**. Ähnliche große „Gebäudekomplexe“ sind in der Mähringer Straße **bereits vorhanden**.*

Auf die Anregung des Kreisbaumeisters wurde eingegangen und der Versatz deutlicher ausgearbeitet.

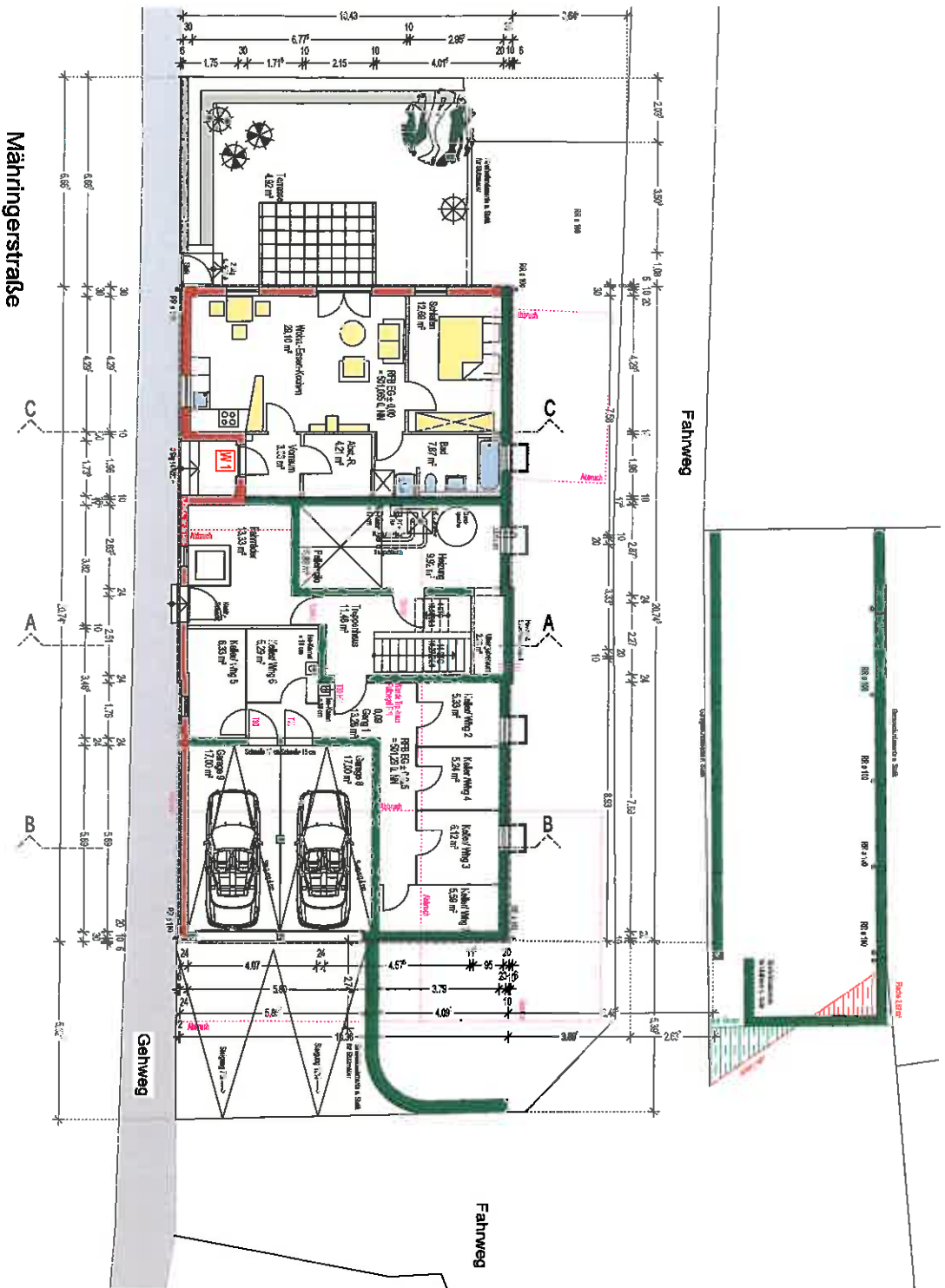
Aufgrund der vorliegenden Einwendungen der Anlieger findet am 05.11.2012 ein Gespräch mit den Anliegern statt um die überarbeitete Planung zu erläutern.

Beschlussantrag:

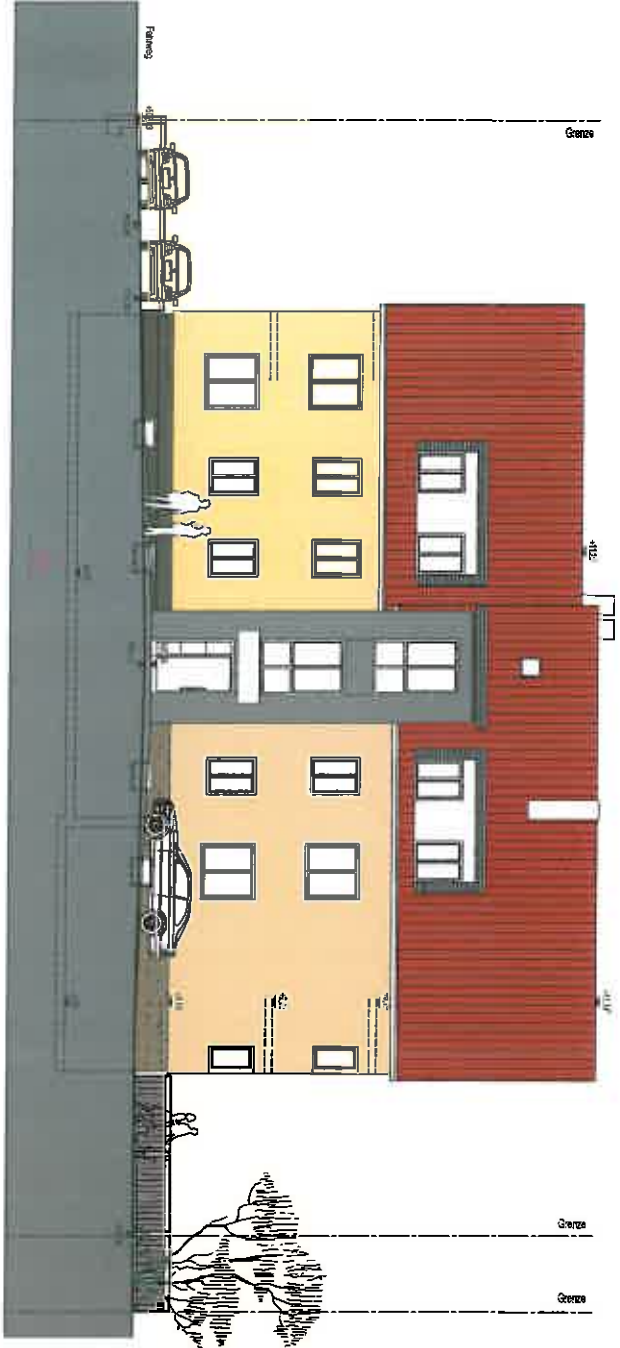
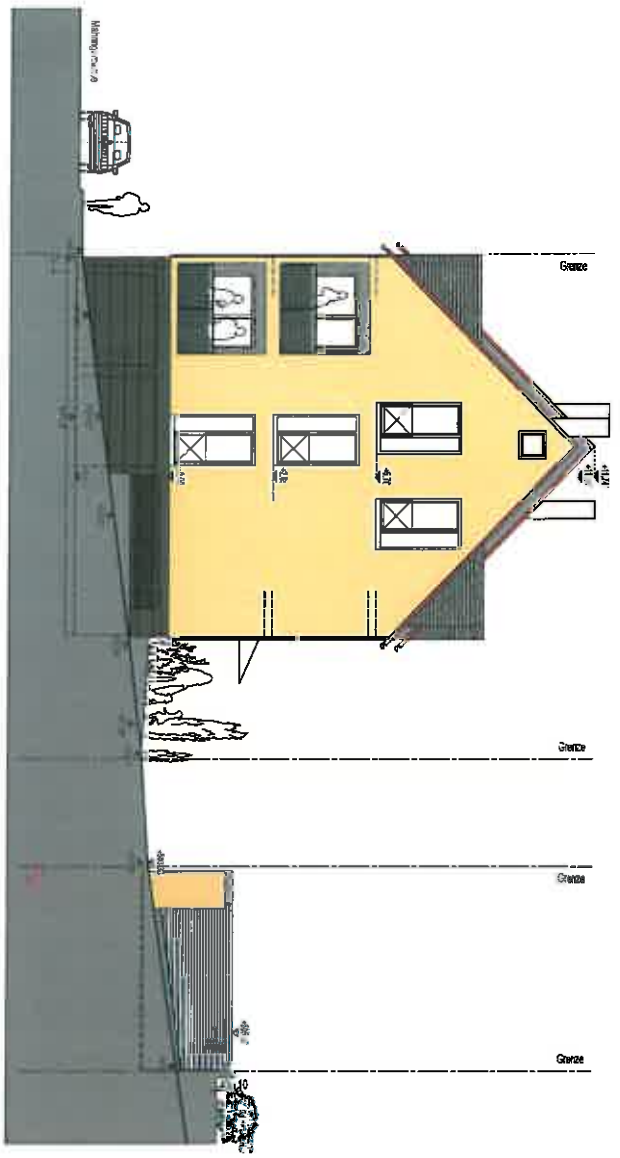
Zustimmung zum überarbeiteten Bauantrag und Erteilung des Einvernehmens.


Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen



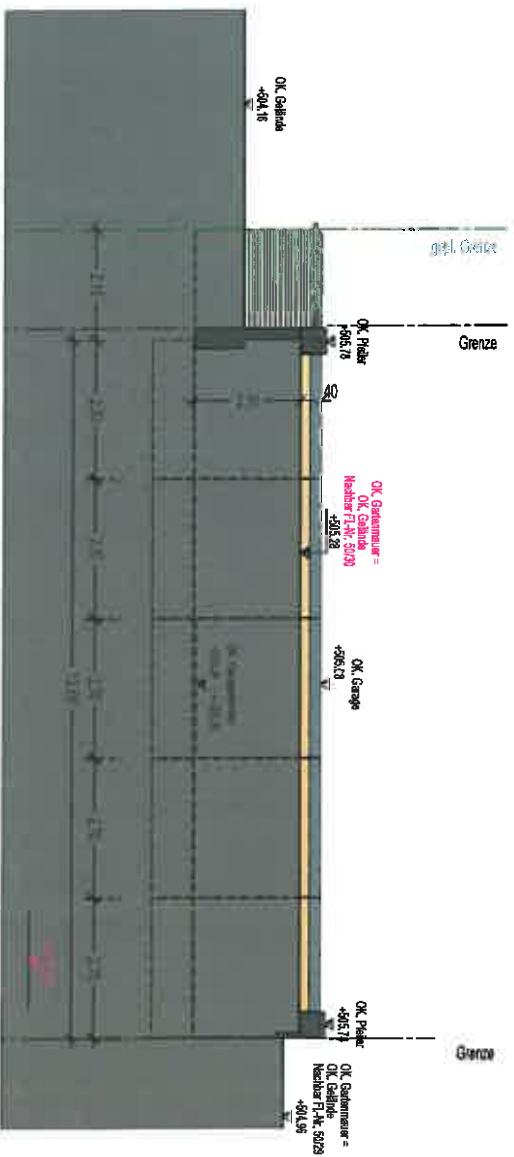
Bauherrschaft:	P & W Peltzer u. Wirtel GbR Staudenweg 57 89075 Ulm		
Baufirma:	anerkannt Bauherr Ulmer, Art		
BAUDORHABEN:	Neubau Wohnanlage mit 7 Wohnungen, 7 Garagen, 3 Stellplätze Mähringerstraße 4+8 89134 Bismstein		
BAUTEIL:	Erdgeschoss mit Fundamente		
PLANERFASSEN:	architektur & planungsbüro W2 fitz & oliver wirtel staudenweg 57 - 89075 ulm Tel. 07314035500, Fax: -81 fwg@w2.de gefördert Architekt		
LEISTUNGSPHASE:	BAUANTWAKG	Unterzeichnet	
DRITTE:	10.02.2010	1/100	12.03.16
ZEICHNUNG:			
VERZEICHNIS:			
PROJEKT:			
ZEICHNER:			
PROJEKTLEITER:			



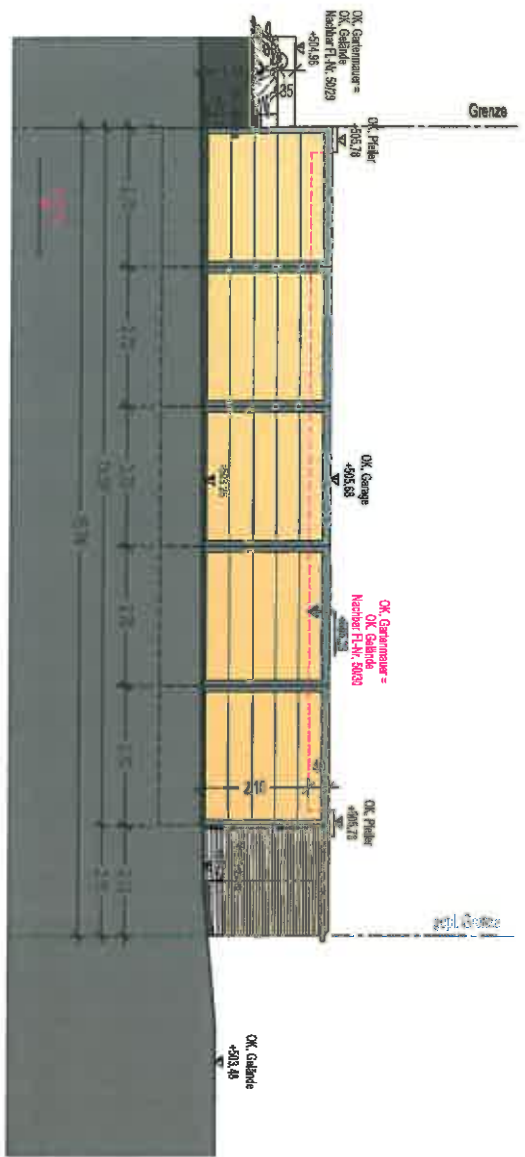
Nord-Ost

Süd-Ost

Bauherrschaft:	P. & M. Peiderl u. Wurst GbR St. Adalbertweg 57 89075 Ulm		
Bauherr:	anerkannter Bauherr		
Bauherr:	UlM, 50m		
BAUVERFAHREN	Neubau Mehrfamilien mit 7 Wohnungen, 7 Garagen, 3 Stellplätze Mehrfamilienhaus 6+3 89134 Blaustein		
BAUTEIL	Ansichten Süd - Ost / Nord - Ost		
PLANVERFASSER	architektur & planungsbüro W2 fitz & oliver wulz staadlerweg 57 - 89075 ulm Tel. 0731/40355800, Fax - 81 www.w2.de geling Architekt		
UNTERSCHRIFT	Unterschrift		
LEISTUNGSPHASE	BAUANTRAG		
DATE	14.02.2014	14.02.2014	14.02.2014
ZEICHNUNG	1/100	12/03	21
SEITE			

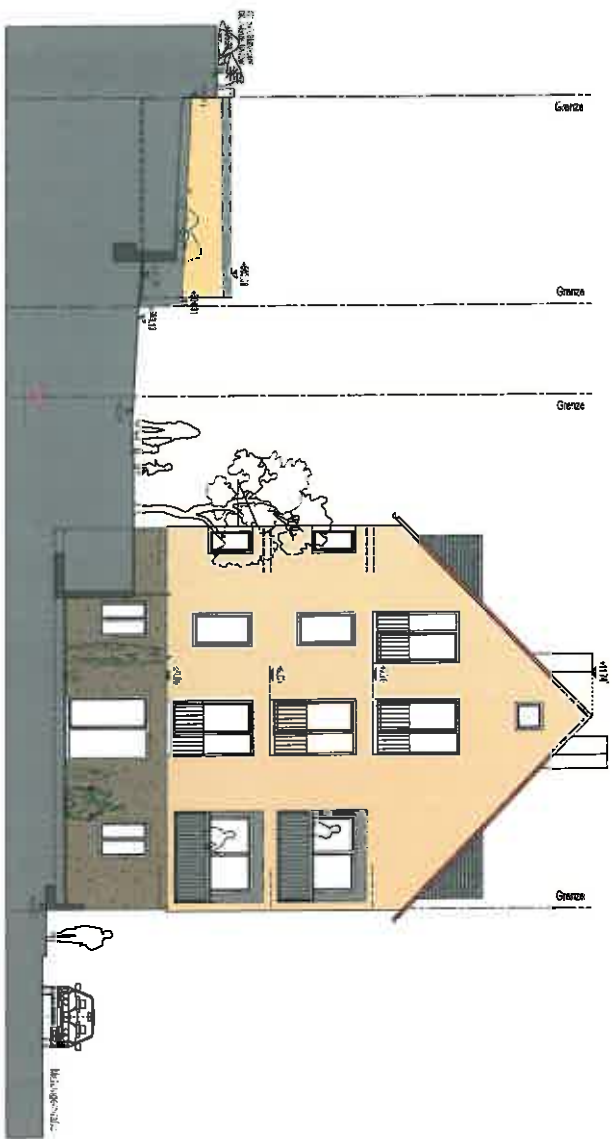


Garagenansicht Nord-Ost Gelände-Garten Fl.-St. 50/30



Garagenansicht Süd-West Fahrweg

Bauherrschaft:	p & w Peteler u. Wurst GbR Stäudlenweg 57 89075 Ulm		
	anerkannt Bauherr		
	Unterschrift:		
BAUVORHABEN	Abbruch der vorh. Wohnhäuser Mähr.-Str. 6 + 8 Neubau Wohnanlage mit 7 Wohnungen, 7 Garagen, 3 Stellplätze Mähringstraße 6+8 89134 Blaustein		
BAUTEIL	Garagen - Ansichten Nord - Ost / Süd - West		
PLANVERFASSER	architektur & planungsbüro w2 fritz & oliver wurst stäudlenweg 57 - 89075 ulm Tel. 0731/4035680 , Fax. -81 fw@w2a2.de gefertigt Architekt		
	Unterschrift:		
LEISTUNGSPHASE	BAUANTRAG		
DATUM	08. 2012	MASSSTAB	PROJ.-NR. PLAN-NR. INDEX
GEZEICHNET	fw	1/100	12-03
GERÜFT			23
GEÄNDERT			

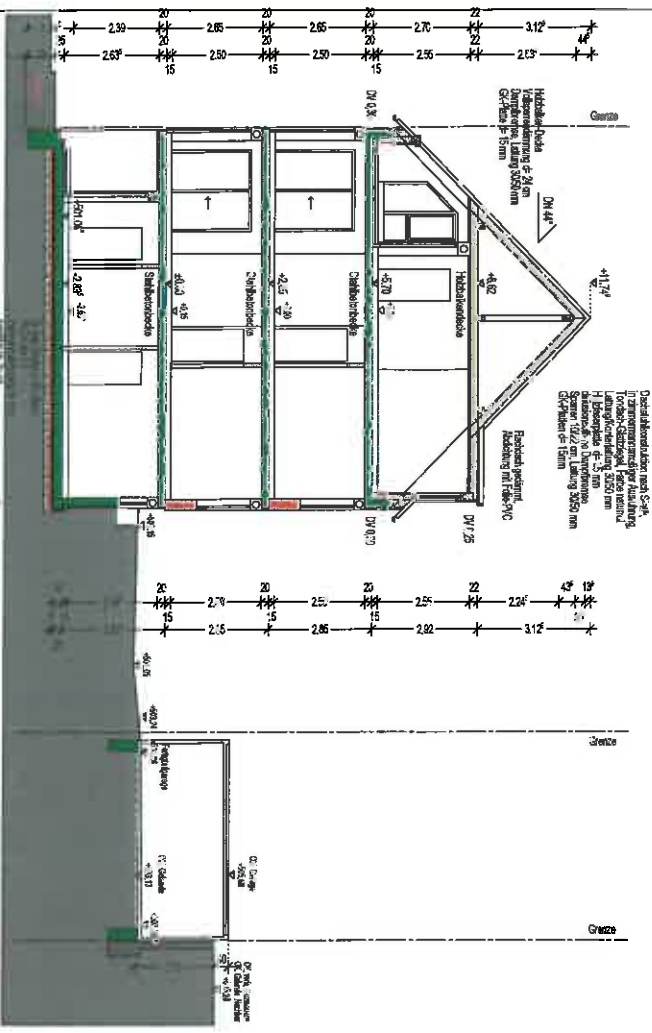


Nord-West

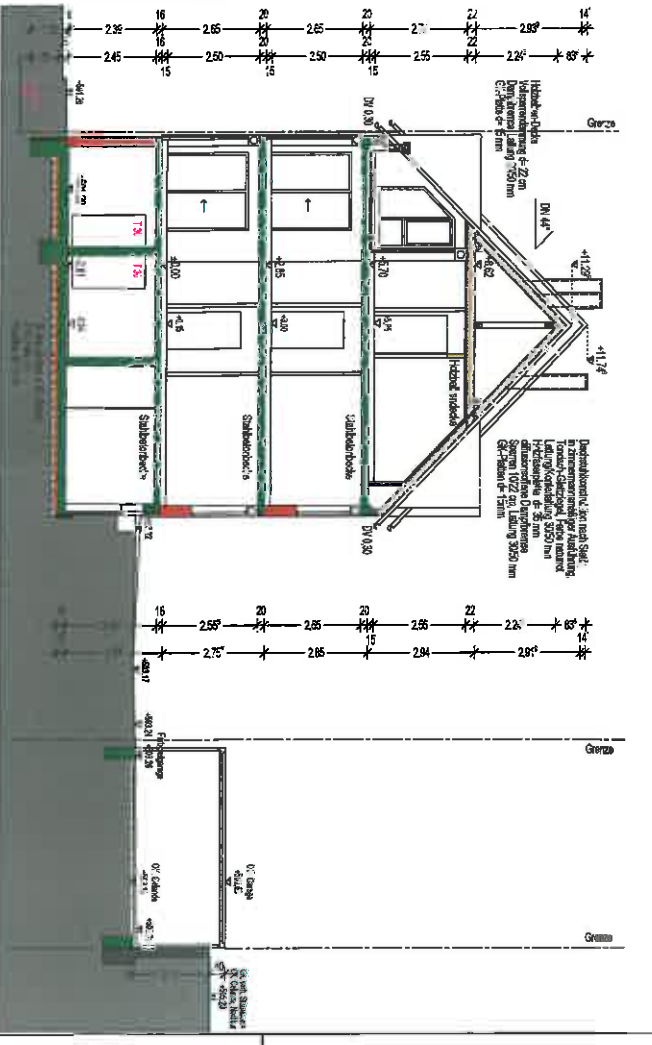


Süd-West

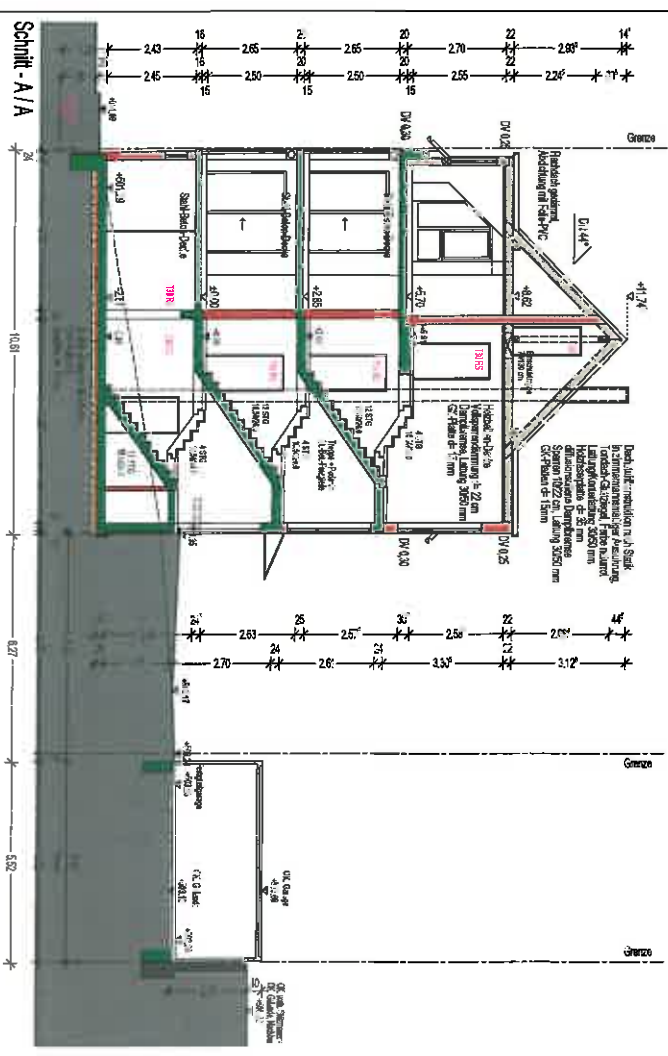
Baumzusticht	P. & W. Pelelier u. Wurst GBR Stäudlenweg 57 89075 Ulm		
BAUVERFAHREN	Neubau Wohnanlage mit 7 Wohnungen 7 Garagen, 3 Stellplätze Mehrfahrstraße 6+8 89135 Bausstett		
BAUTEIL	Ansichten Nord - West / Süd - West		
PLANVERFASSER	architektur & planungsbüro WZ Hitz u. Gieses WZ U1 Siedlerweg 57 - 89075 Ulm Tel. 07143 184035580, Fax: - 81 hw@wz22.de gabelweg, Aerialtek		
LEISTUNGSPHASE	BAUENTWURF	PROJEKT	BAUWERK
ZEITRAUM	1/100	12.03	22
ZEICHNER			
BEZUGSSTADT			



Schnitt - C/C



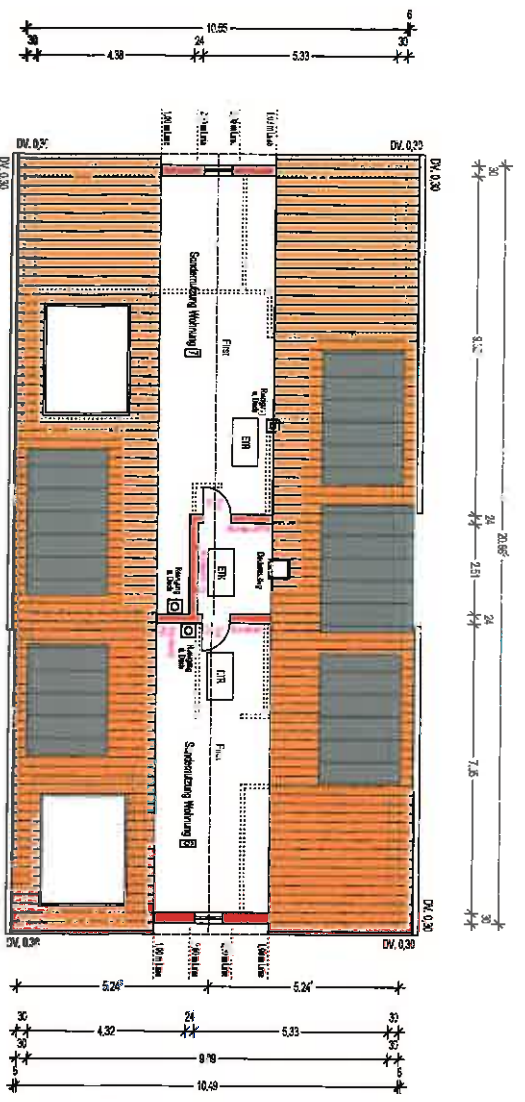
Schnitt - B/B



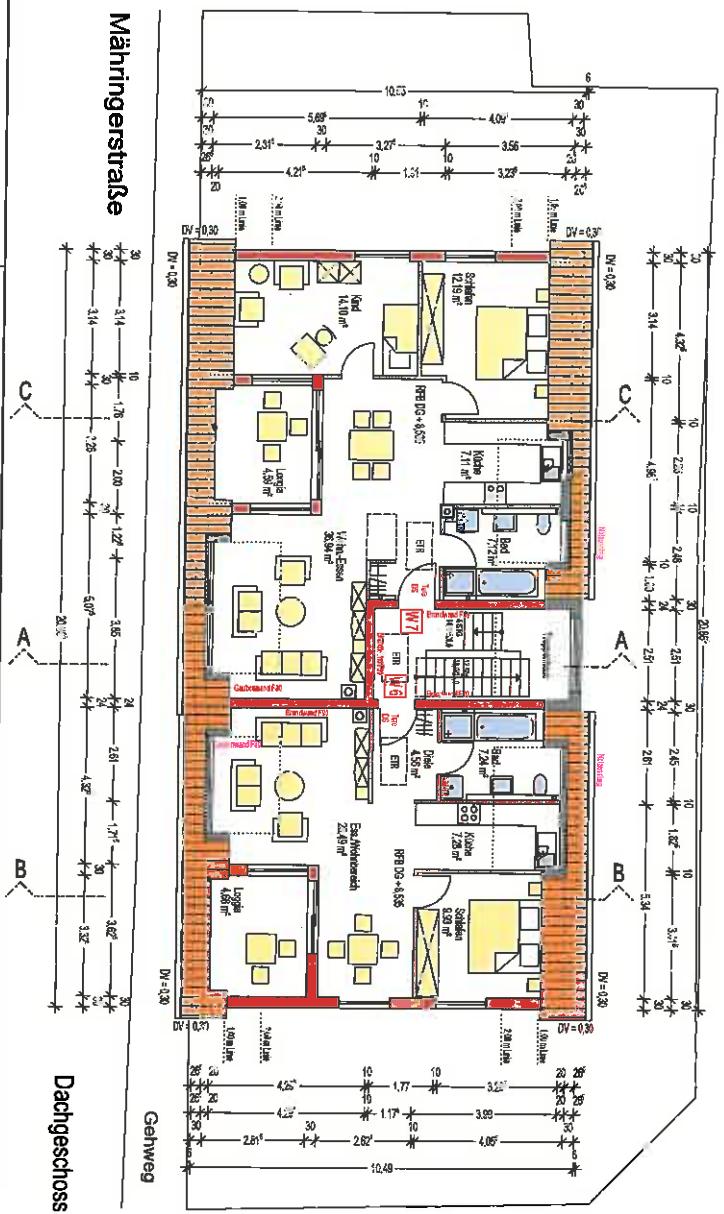
Schnitt - A/A

Bestimmung:	Bauvertrag
Bauherr:	P. & W. Prieler u. Wurst GBR Stallweg 57 89073 Ulm
Bauführer:	Amerkant Bauleiter Ulmer
Bauelemente:	Neubau Wohnanlage mit 7 Wohnungen, 7 Garagen, 3 Stellplätze Mehrgeschoß 6+8 89134 Blaustein
Architekt:	Schulte "AA"/"BB"/"CC"
Planerphase:	architektur & planungsbo WZ tliz & oliver wurst staublerweg 57 - 79075 ulm Tel. 07314035890, Fax: 81 M@W2&2.de gefördert Architekt
Leistungsphase:	Bauvertrag
Zeichnung:	M: 20, Nr: 577, Projekt: P: 2341, NO: 5
Zeichner:	Nr: 1/100
Revisor:	12.03 20
Umsatz:	Umsatz
Umsatz:	Umsatz
Umsatz:	Umsatz

HB = 420 / 794 (0,25m²)



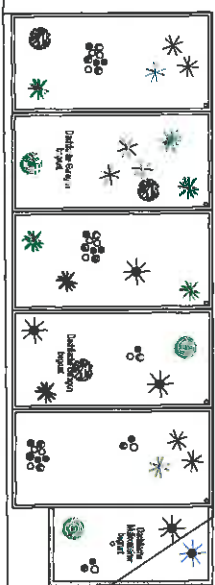
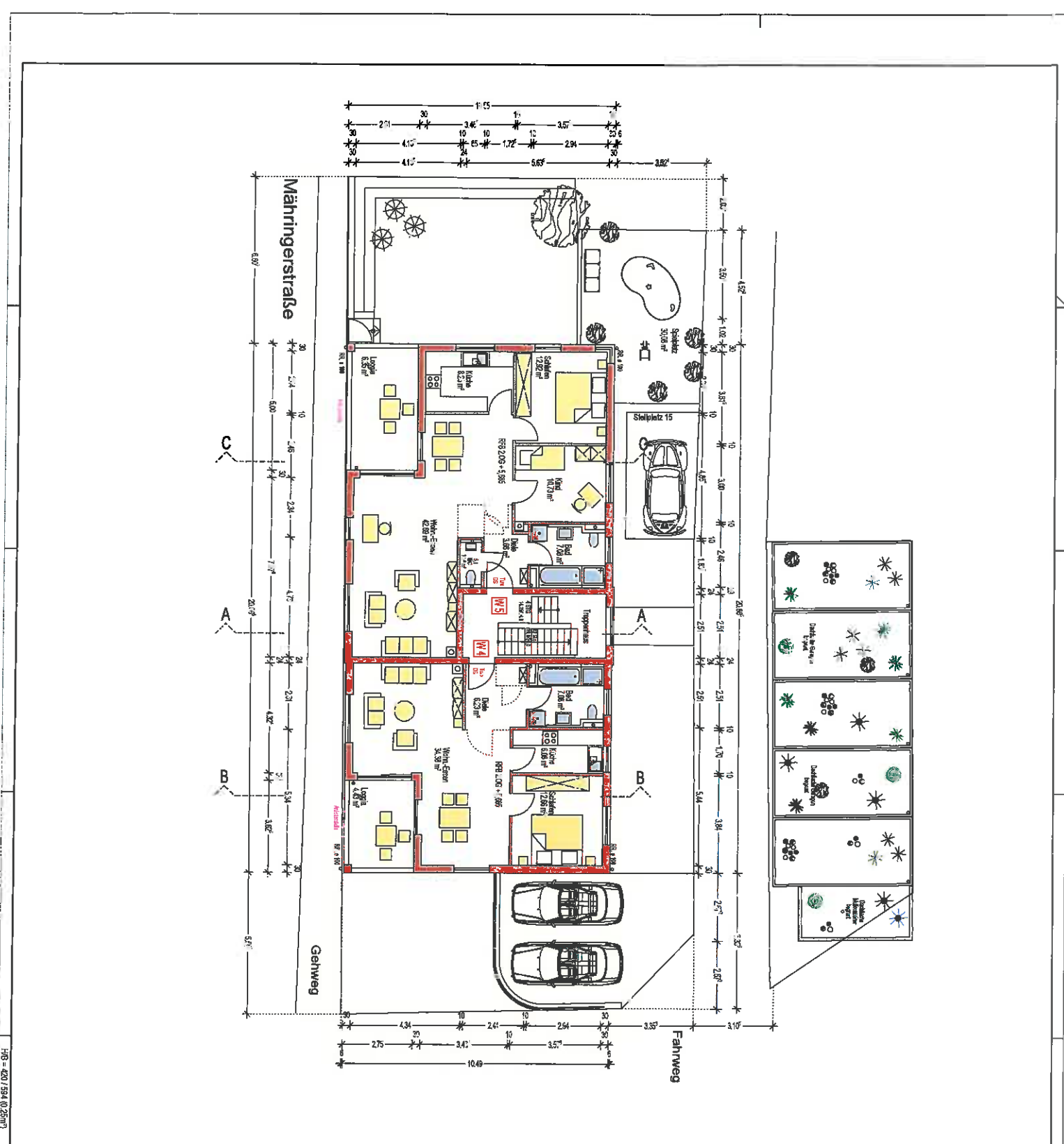
Dachspitz (Bühne)



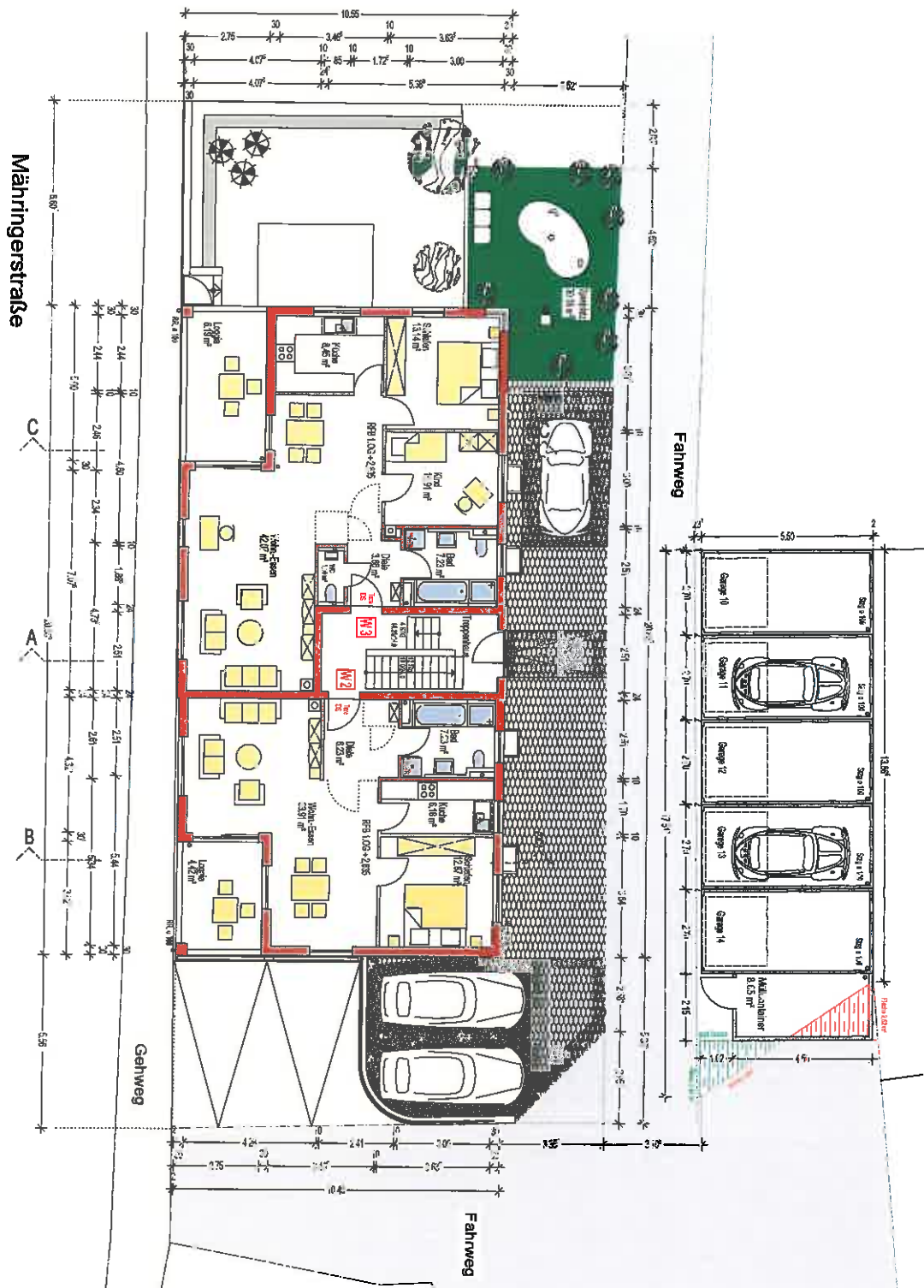
Dachgeschoss

HRS = 407 / 534 @ 25m²

Baufortschritt:	p & w Partner U. Wulz GBR Staudenweg 57 63075 Ulm
BAUVORHABEN	anerkannt Bauherr Un-...
BAUTEIL	Dachgeschoss Dachspitz (Bühne)
PLANVERFASSER	architekturbüro & planungsbüro WZ flitz & oliver wulz staudenweg 57 - 63075 ulm Tel. 0731/4033300, f. fax: 311 hw@wz22.de gen@igz.audiblekt
LEISTUNGSPHASE	BAUANTRAG
DATUM	11/100 12/03 19
ZEICHNER	19
GEPRÜFT	19
BEZUGSZEICHEN	19



Bestimmung:	p & w Paktel u. Wu.Jl GRR Staudenweg 57 39075 Ulm		
BAUVERFAHREN	anerkannt Bauherr Umschalt		
BAURTEIL	Neuau Wohnanlage mit 7 Wohnungen, 7 Garagen, 3 Stellplätze Mähningerstraße 6+8 89134 Blaustein		
PLANVERFASSER	architekt & planungsbüro WZ fritz & otker wurtl Jenaerdenweg 57 - 89075 Ulm Tel. 0731/4035890, Fax. 41 fwjdw22@t-online.de galerie@fritzotker.de		
LEISTUNGSPHASE	BAUVERTRAG	Unterschrift	
ZEICHNUNG	Nr.	1/100	12.03 18
SPURTEIL			



Baurecht:	p & w Paider u. Wurs GAR Staudenweg 57 89075 Ulm		
BAUVORWSEN	anerkannt Bauherr		
BAUTITEL	Unterschrift		
PLANVERFASSEN	architektur & planungsbüro W2 fiz & oliver wurd staadlenweg 57 - 89075 ulm Tel. 07314035300 - Fax: 51 fach@w2.de geerdigt Architekt		
LEISTUNGSPHASE	BALANTFRAG		
GEZEICHNET	W	1/100	12.03 17
VERZEICHNIS			