



Gemeinde Blaustein  
Alb-Donau-Kreis  
Beschlussvorlage

**Beratungsgremium:** Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

**Sitzung am** 08.10.2013

**Vorlagen Nr.** 27/2013

öffentlich  
 nicht-öffentlich

**Beratungsgegenstand:**

Bebauungsplan Hofgut Schwenk: Vorberatung des städtebaulichen Entwurfs

**Beschlussantrag:**

Zustimmung zur Planung „Stand 1. Oktober 2013“

**Vorberatungen:**

Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss, 02.07.2013

**Empfehlung der Vorberatung:**

Überarbeitung des städtebaulichen Vorentwurfs

  
Thomas Kayser  
Bürgermeister

In der Sitzung des Ehrenstein-Klingenstein-Ausschusses am 02.07.2013 wurden vom Bauträger Munk, der den größten Teil des Areals Hofgut Schwenk erworben hat, mehrere Vorentwurfsvarianten für eine neue Wohnbebauung auf dem Gelände vorgestellt.

Die vorgeschlagene Art der Bebauung als klar strukturiertes, einheitliches Quartier mit Geschosswohnungsbau fand grundsätzliche Zustimmung. Es wurde festgelegt, dass aus den Varianten ein weiterer Bebauungsvorschlag entwickelt werden soll, der die jeweils überzeugenden Elemente für den Blockrand- bzw. Innenbereich aus unterschiedlichen Varianten aufgreift und zusammenführt. Die Höhe der Gebäude sollte auf Verträglichkeit mit der vorhandenen Umgebungsbebauung überprüft werden.

Zur inneren Erschließung wurde von Herrn Munk vorgeschlagen, auf eine öffentliche, durchgängige Durchwegung zu verzichten und diese auch nicht am Blauufer entlang zu führen. Bei vergleichbaren Wohnanlagen wären damit bereits schlechte Erfahrungen gemacht worden. Da es zudem auch in der Vergangenheit keine öffentliche Durchwegung des Areals gab, wurde diesem Konzept im Grundsatz zugestimmt. Die Parkierung soll zum größten Teil in einer Tiefgarage erfolgen, die über die bereits bestehende Zufahrt von der Hofstraße erschlossen wird.

In der Zwischenzeit wurde der städtebauliche Entwurf vom Büro ngp (Nething Generalplaner) in Abstimmung mit Fa. Munk und dem Bauamt weiterentwickelt. Anhand der Entwurfs Elemente, die in der letzten Sitzung des EKA favorisiert worden waren, wurde ein neuer städtebaulicher Entwurf entwickelt, siehe Anlage „Stand September“.

Nach eingehender Prüfung und Diskussion kam die Verwaltung jedoch zum Ergebnis, dass nochmals an mehreren Punkten nachgebessert werden sollte, um insgesamt eine etwas geringere Baumasse zu erreichen:

- der auf Vorschlag des Bauamts in der Achse des Kreisverkehrs angeordnete kräftige Baukörper erschien mit 7 Geschossen doch zu dominant
- das Gebäude an der Einfahrt Hofstraße sollte um 1 Geschoss reduziert werden
- die Bebauung sollte etwas weiter vom Blauufer abgerückt werden und der Innenbereich weiter zur Blau geöffnet werden
- die Gebäude im Übergang zum Bestand im Westen sollten noch etwas reduziert und weiter differenziert werden

Das aus diesen Vorgaben entwickelte Ergebnis liegt als „Stand 1. Oktober 2013“ im Anhang bei.

Die Kennzahlen für die Dichte liegen im von der Baunutzungsverordnung (BNVO) vorgegebenen Bereich:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,3

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

Wie bereits berichtet, befindet sich das Areal Hofgut Schwenk im Eigentum von zwei verschiedenen Eigentümern: der größte Teil wurde vom Bauträger Munk erworben, das ehemalige Omya-Grundstück an der Kurt-Mühlen-Straße von einem Privatanleger. Auf Wunsch des Bauamts wurde das Gesamtareal städtebaulich in einer Gesamtbetrachtung überplant. Dabei wurde ein Vorschlag entwickelt, wie der Zuschnitt des Omya-Grundstücks im Zuge eines Flächentauschs verändert werden sollte, um eine sinnvolle Bebauung der derzeit ungünstig geschnittenen Fläche zu ermöglichen.

Im Rahmen einer Vorbesprechung haben beide Eigentümer bereits grundsätzliche Zustimmung zum vorliegenden Vorschlag signalisiert. Einzelheiten müssen jedoch noch abgestimmt werden. Daher kann die Entscheidung über die städtebauliche Lösung zunächst nur unter dem Vorbehalt der anschließenden Einigung der beiden Eigentümer erfolgen.

Die Verwaltung schlägt vor, die Anzahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude im Bebauungsplan auf ein angemessenes Maß zu begrenzen und je Wohnung mindestens einen Stellplatz zu fordern. Es ist nicht erwünscht, dass eine Häufung von Studentenwohnungen bzw. kleinen Apartments entsteht, die erfahrungsgemäß zu einer hohen Fluktuation führen, was der gewünschten hohen Wohnqualität in einem nachhaltig gepflegten Wohnquartier nicht förderlich ist.

Der Bebauungsplan soll auf der Grundlage der städtebaulichen Planung vom Büro Zint erarbeitet werden und anschliessend zur frühzeitigen Öffentlichkeits- und Trägerbeteiligung bekannt gemacht werden.

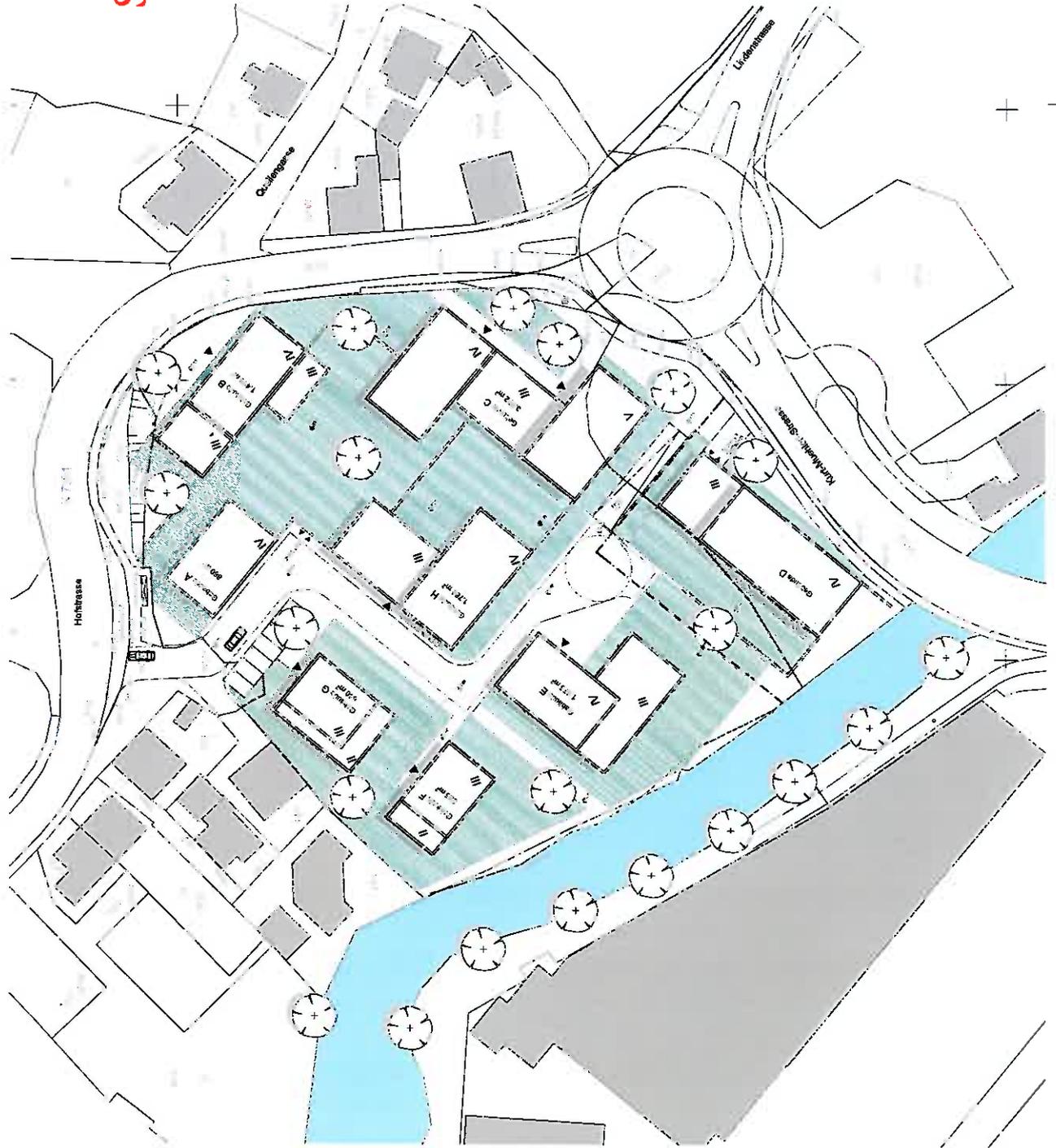
Es wird beantragt, der Planung „Stand 1. Oktober“ zuzustimmen.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'M. Krämer', with a long horizontal stroke extending to the right.

Markus Krämer  
Ortsbaumeister

Hofstraße, Blaustein

Stand 1. Oktober 2013



Nebling  
Generalplaner  
Architekten  
Ingenieure



Grundstückfläche  
9.979 m<sup>2</sup>

GRZ  
0,33

Grundfläche  
3.236 m<sup>2</sup>

Grundstück Munk  
ca. 10.200 m<sup>2</sup> BGF  
- 0,22  
ca. 7.950 m<sup>2</sup> Wohnfläche

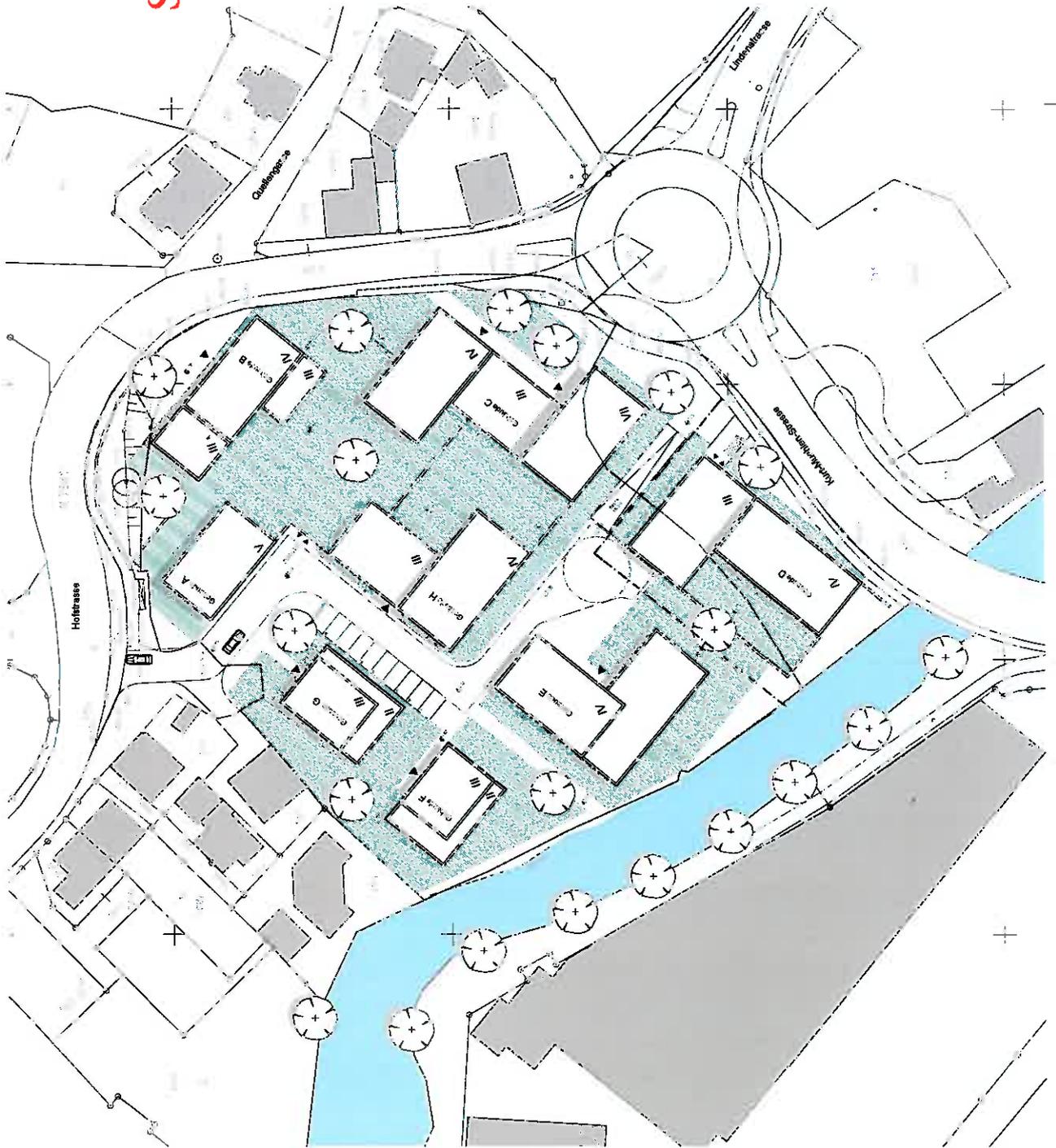
Grundstück 511/3  
ca. 1.825 m<sup>2</sup> BGF  
- 0,22  
ca. 1.400 m<sup>2</sup> Wohnfläche

I.P. Lageplan 1:2  
01.10.13  
C. von  
1:500, 1:5000  
M. von

Nebling Generalplaner  
Ulm/Neu-Ulm GmbH  
Wolfgangstraße 7  
89231 Neu-Ulm  
Fon 07 31 / 8 00 06 - 0  
Fax 07 31 / 8 00 06 - 10  
info@nebling.com  
www.nebling.com  
© Nebling 2013  
Alle Rechte vorbehalten

Hofstraße, Blaustein

Stand September 2013



Netting  
Generalplaner  
Architekten  
Innenarchitekten



Grundstückfläche  
9.979 m<sup>2</sup>

GRZ  
0,35

Grundfläche  
3.454 m<sup>2</sup>

Grundstück Munk  
ca. 10.960 m<sup>2</sup> BGF  
-0,22

ca. 8.560 m<sup>2</sup> Wohnfläche

Grundstück 5113  
ca. 2.220 m<sup>2</sup> BGF  
-0,22

ca. 1.730 m<sup>2</sup> Wohnfläche

LP Lageplan  
Munk, Wohnfläche  
01.10.13  
Datum  
1:5000, 1:500  
1:2000

Netting Generalplaner  
UrnNeu-Urn GmbH  
Wegenerstraße 7  
82211 Nuß-Urn  
Fon 07 31 / 8 00 08 - 0  
Fax 07 31 / 8 00 08 - 10  
info@netting.com  
www.netting.com  
Diese Zeichnung ist urheberrechtlich geschützt.  
Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck,  
Vervielfältigung und Verbreitung,  
auch auszugsweise, ist ohne schriftliche  
Genehmigung des Architektenbüros  
Netting & Partner ist ausdrücklich  
verboten.



