



Gemeinde Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beschlussvorlage

Beratungsgremium: Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss

Sitzung am 08.10.2013

Vorlagen Nr. 32 /2013

öffentlich
 nicht-öffentlich

Beratungsgegenstand:

Bauvoranfrage über Abbruch des bestehenden Gebäudes Hofstraße 1, Flst. 21/2, Ortsteil Ehrenstein und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Einheiten auf dem Grundstück Hofstraße 1

Beschlussantrag:

Beschluss nach Beratung

Vorberatungen keine

Empfehlung der Vorberatung:


Thomas Kayser
Bürgermeister

Sachvortrag:

Mit Schreiben vom 25.07.2013 beabsichtigt die Eigentümerin von Grundstück Hofstraße 1, im Rahmen einer Bauvoranfrage, eingegangen am 09.08.2013, den Abbruch der bestehenden Bebauung auf Grundstück Hofstraße 1 und dem Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Einheiten (siehe Anlage Schreiben vom 25.07.2013).

Eine detaillierte Planung mit Beschreibung ist als weitere Anlage beigefügt.

Für das Grundstück Hofstraße 1 besteht kein Bebauungsplan, d.h. die Bebauung richtet sich nach § 34 BauGB, nach dem sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung nach Art und Maß der baulichen Nutzung einfügen muss. Gleichfalls müssen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben.

Die Grundstücksverhältnisse sind relativ beengt. Im Rückbereich an der Felswand sind 2 Stellplätze ausgewiesen.

Im EG ist eine Ladennutzungseinheit ausgewiesen, im OG und DG jeweils eine Wohneinheit mit ca. 90 qm Wohnfläche.

Geplant ist ein Satteldach mit südlichem Dachbalkon. Die beengte Situation erfordert an der Ostseite eine Grenzbebauung. An der Westseite zum geplanten Gebäude ist angrenzend das Metzgereigeschäft, wobei der Zugang / Zufahrt über einen Geh- und Überfahrtsrecht im Rahmen einer Vereinbarung aus dem Jahre 1962 geregelt ist.

Nachdem auf dem Grundstück lediglich 2 Stellplätze ausgewiesen werden können, wird beantragt die weiteren Stellplätze (mindestens 3) abzulösen.

Die Ablösung richtet sich nach der Satzung über Allgemeine Bestimmungen über die Stellplatzablösung der Gemeinde Blaustein vom 08.06.1999 (8.000,- DM / Stellplatz).

Insgesamt betrachtet, stellt die geplante Bebauung sicherlich eine Aufwertung des Ortskernbereichs von Ehrenstein dar.

Aus gestalterischer Sicht fügt sich das Vorhaben in die Umgebungsbebauung ein.

Es bestehen jedoch Bedenken, hinsichtlich der Stellplätze und des benachbarten Metzgereibetriebes.

Im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung gingen mit Schreiben vom 10.09.2013 über ein Anwaltsbüro Einwendungen des benachbarten Eigentümers Flst. 21/2, Martinstraße 2, ein (s. Anlage).

Ein weiteres Schreiben hierzu mit Datum vom 20.09.2013 (s. Anlage).

Aufgrund der benachbarten gewerblichen Metzgerei mit Schlachtbetrieb werden u.a. erhebliche Bedenken aufgrund von Nutzungskonflikten vorgebracht, sowie auf die Abstandsflächenproblematik verwiesen.

Eine Stellungnahme des Fachbereichs Arbeits- und Umweltschutz, des Landratsamtes Alb-Donau-Kreis vom 16.09.2013 liegt zwischenzeitlich vor.

Danach bestehen bei plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung gegen das Bauvorhaben **keine** Bedenken.

Beschlussantrag:

Beschluss nach Beratung

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung, Umwelt und Bauhof

Anlagen

Über : Gemeinde Blaustein Bauamt,
Marktplatz 2
89134 Blaustein

an: Landratsamt Alb-Donau-Kreis,
Schillerstraße 30
89077 Ulm

Bauvorhaben: Abbruch der bestehenden Bebauung und Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Einheiten

Grundstück: Gemeinde Blaustein, Gemarkung Ehrenstein, Flurstück 21/2, Hofstraße 1

Bauherr: Rosa Maria UHLMANN, Gartenweg 6, 88400 Biberach/Riss
vertreten durch:
Dr. Rainer UHLMANN, Brauerstraße 3, 88447 Warthausen

Biberach/Riss, den 25.07.2013

Sehr geehrte Damen und Herren,

nachdem das bestehende Gebäude nicht mehr bewohnt ist und sich eine Sanierung auf Grund der Qualität der Bausubstanz wie auch der bestehenden Raumaufteilung und der geringen Stockwerkshöhen als nicht wirtschaftlich darstellt, haben wir uns entschlossen über den Abbruch und eine Neubebauung des Grundstückes nachzudenken.

Gemeinsam mit dem ortsansässigen Planungsbüro architekt ur, Uwe Ruckgaber, Winterhalde 21/1 in Blaustein haben wir uns intensiv mit diesem Thema auseinandergesetzt und eine, der örtlich sehr zentralen Lage im Ortskern Ehrenstein, angemessene und attraktive Bebauung erarbeitet.

- Im Erdgeschoss soll ein kleines Ladengeschäft untergebracht werden, das von der Hofstraße her barrierefrei erschlossen wird.
- Im Ober- und Dachgeschoss sollen zwei großzügige 2 Zimmer-Wohnungen Platz finden, deren Wohnbereich sich im wesentlichen nach Südwesten zum öffentlichen Raum hin orientieren. Die Erschließung der Wohnungen sowie die zwei geplanten überdachten Pkw-Stellplätze befindet sich im Erdgeschoss auf der rückwärtigen Hausseite. Zufahrt und Zugang soll über die ja auch bisher bestehende Zufahrt zwischen dem neu geplanten Gebäude und Haus Martinstraße 2 erfolgen (siehe auch Vereinbarung 1962 / Anlage).

Da das Grundstück in seiner Fläche sehr begrenzt ist, sind weitere Pkw-Stellplätze bei gleichzeitig sinnvoller Nutzflächen und Gestaltung nicht möglich. Es ist uns wichtig, an dieser sehr zentralen Stelle im Ortskern eine attraktive Bebauung anzubieten, anstatt ein durch parkende Fahrzeuge dominiertes Erscheinungsbild.

Wir hoffen hier auf Ihr Verständnis und ihre Zustimmung und möchten aus diesem Grunde gerne die *Ablösung der restlichen 3 Stellplätze* gemäß Satzung der Gemeinde Blaustein vom 08.06.1999 beantragen.

Da sich unser Grundstück nicht im Bereich eines qualifizierten Bebauungsplanes befindet möchten wir die Planung jetzt im Zuge eines Bauvorbescheides einreichen und abstimmen.

Wir sind der Meinung mit dieser geplanten Investition einen weiteren Schritt zur Aufwertung des Ortzentrums Blaustein-Ehrenstein beitragen zu können und hoffen auf ihre Zustimmung.

Für baldige Bearbeitung besten Dank.

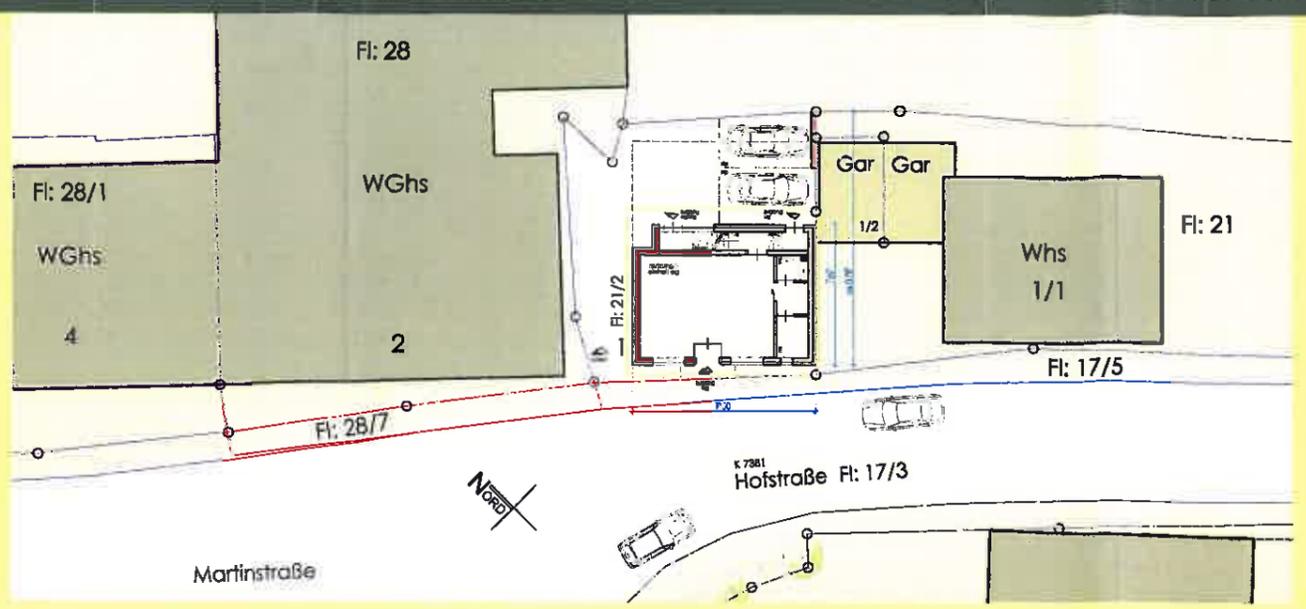
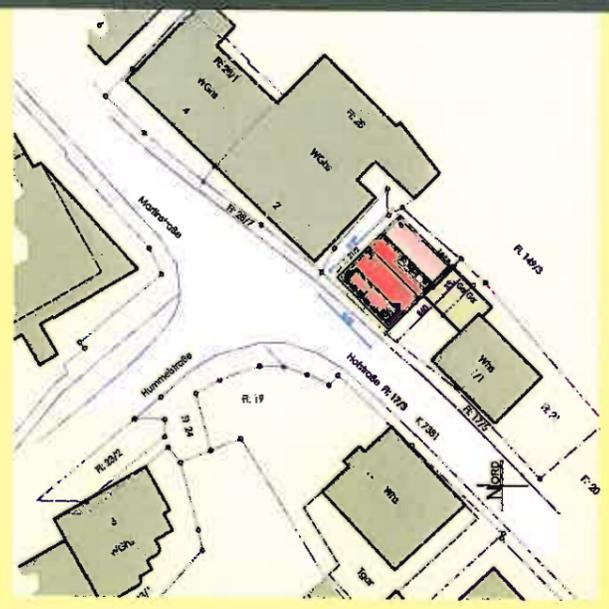
Freundliche Grüße



Uhlmann

Anlagen:

- Antrag auf Bauvorbescheid
- Planunterlagen in 3-facher Ausführung (Planhefte)



lageplan

erdgeschoss

standort

-Bebauung mit 3 Einheiten:

das kleine Grundstück ist eingeschlossen in die bestehende Bebauung der Hof- und Martinstraße direkt am Fuße des Löwenfelsens. Die bestehende, zum Abbruch bestimmte, Bebauung ist einseitig Richtung süd-ost als Grenzbebauung und Richtung nord-west hin mit Abstand zur benachbarten (Grenz-)bebauung, Martinstraße 2, ausgeführt. Hier besteht ein vereinbartes Geh- und Überfahrtrecht sowie weitere Vereinbarungen aus dem Jahre 1962.

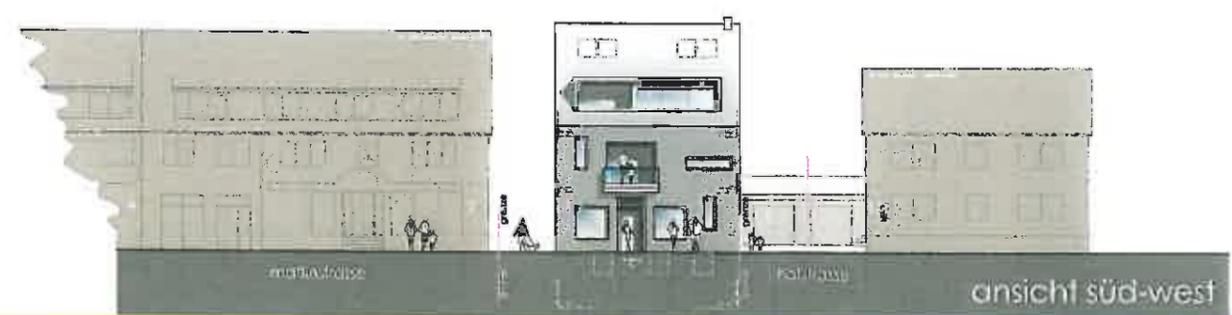
architekt ur

tel 07304 43 57 57 fax: 07304 43 58 59

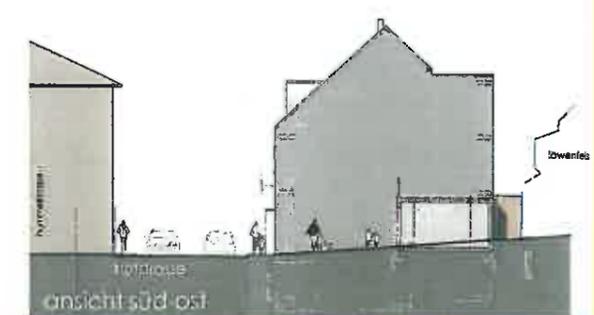
uwe ruckgaber freier architekt winterhalde 21/1 89134 blaustein info@ruckgaber-architekten.de



ansicht nord-west



ansicht süd-west



ansicht süd-ost



bestand



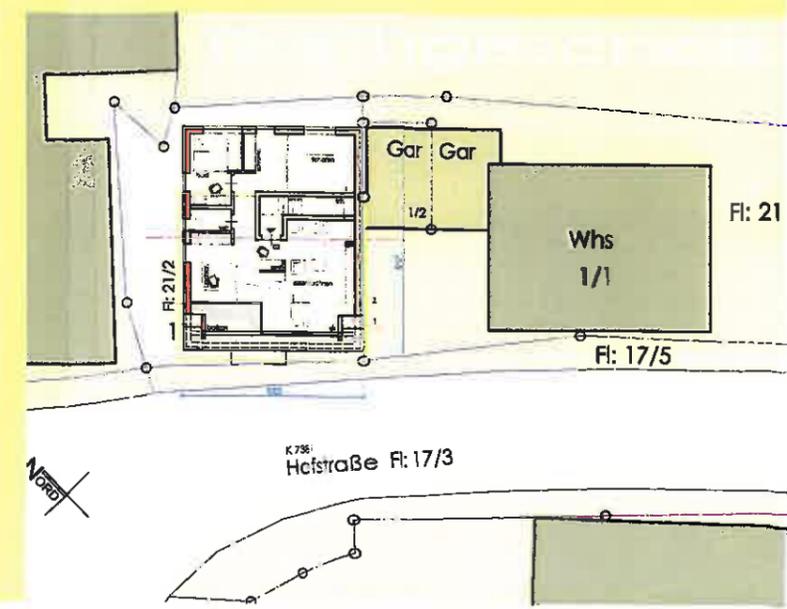
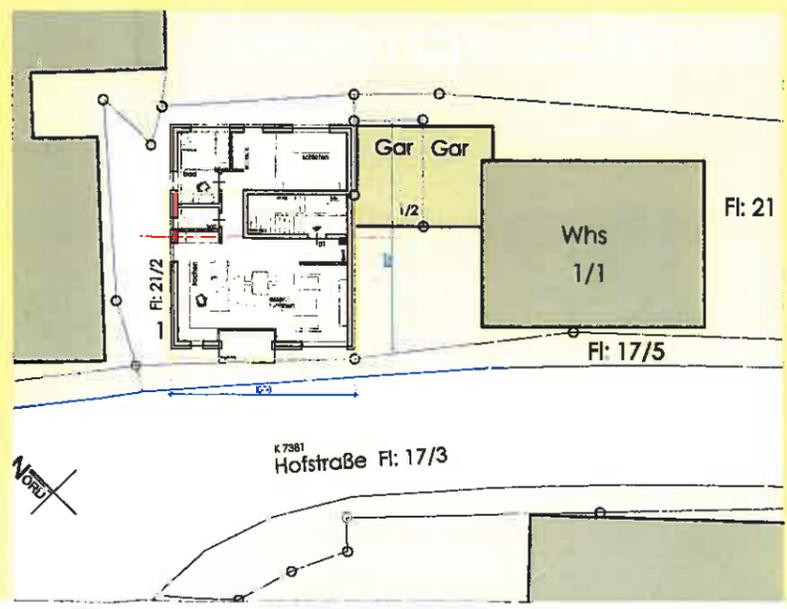
Die neugeplante Bebauung orientiert sich an der Platzierung der best. Bebauung.

Es sind gesamt 3 Einheiten vorgesehen:

- EG: kleine Büro- / Gewerbeeinheit
 - OG / DG: 2 Wohneinheiten
- Pkw-Stellplätze:**
- gefordert sind 1,5 Stellpl. /WE + 2 für Ladeneinheit = 5 Stellplätze.
 - geplant: sind 2 Stellplätze im EG auf dem Grundstück.
 - für die fehlenden Stellplätze ist über Stellplatzablösung lt. Satzung mit der Gemeinde / Baurechtsbehörde zu verhandeln.

-Erschliessung:

- Zufahrt der Pkw-Stellplätze über Hofstraße.
- separate Erschließungsmöglichkeit der kleinen Büro-/Ladeneinheit im EG von der Hofstraße her.
- Erschließung der Wohneinheiten in OG/DG von der nord-östlichen Seite.



Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Alb-Donau-Kreis

Vermessungsbehörde

Schillerstraße 30
89077 Ulm

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 26.03.2013

Flurstück: 21/2
Flur:
Gemarkung: Ehrenstein

Gemeinde: Blaustein
Kreis: Alb-Donau-Kreis
Regierungsbezirk: Tübingen

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

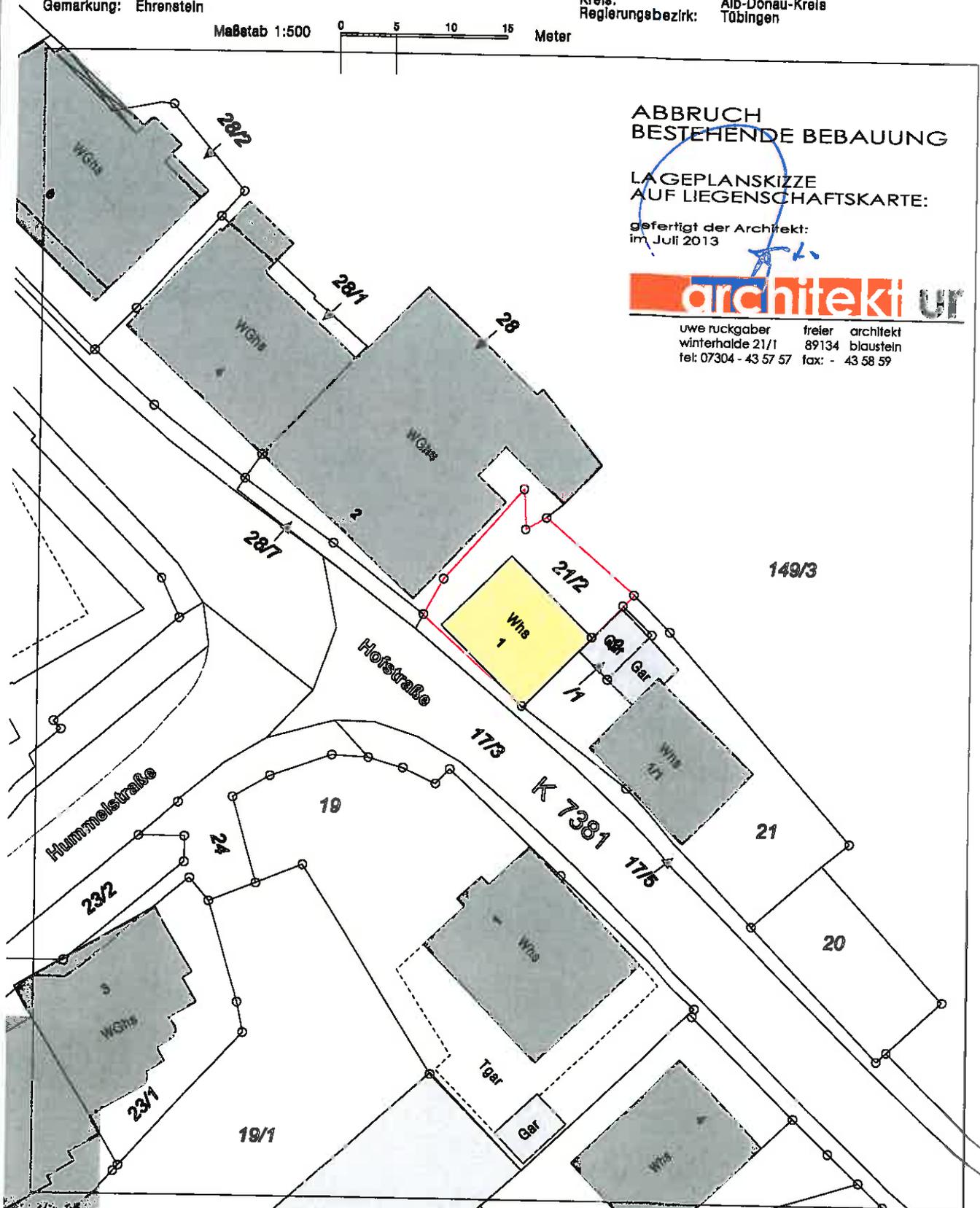
ABBRUCH
BESTEHENDE BEBAUUNG

LAGEPLANSKIZZE
AUF LIEGENSCHAFTSKARTE:

gefertigt der Architekt:
im Juli 2013

architekt UR

uwe ruckgaber freier architekt
winterhalde 21/1 89134 blaustein
tel: 07304 - 43 57 57 fax: - 43 58 59



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungs-
vorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 489, 500),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 989). Sie dürfen vom Empfänger
nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für
andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Vermessungsverwaltung Baden-Württemberg

Landratsamt Alb-Donau-Kreis

Vermessungsbehörde

Schillerstraße 30
89077 Ulm

Auszug aus dem
Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1 : 500

Erstellt am 25.03.2013

Flurstück: 21/2
Flur: 21
Gemarkung: Ehrenstein

Gemeinde: Blaustein
Kreis: Alb-Donau-Kreis
Regierungsbezirk: Tübingen

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

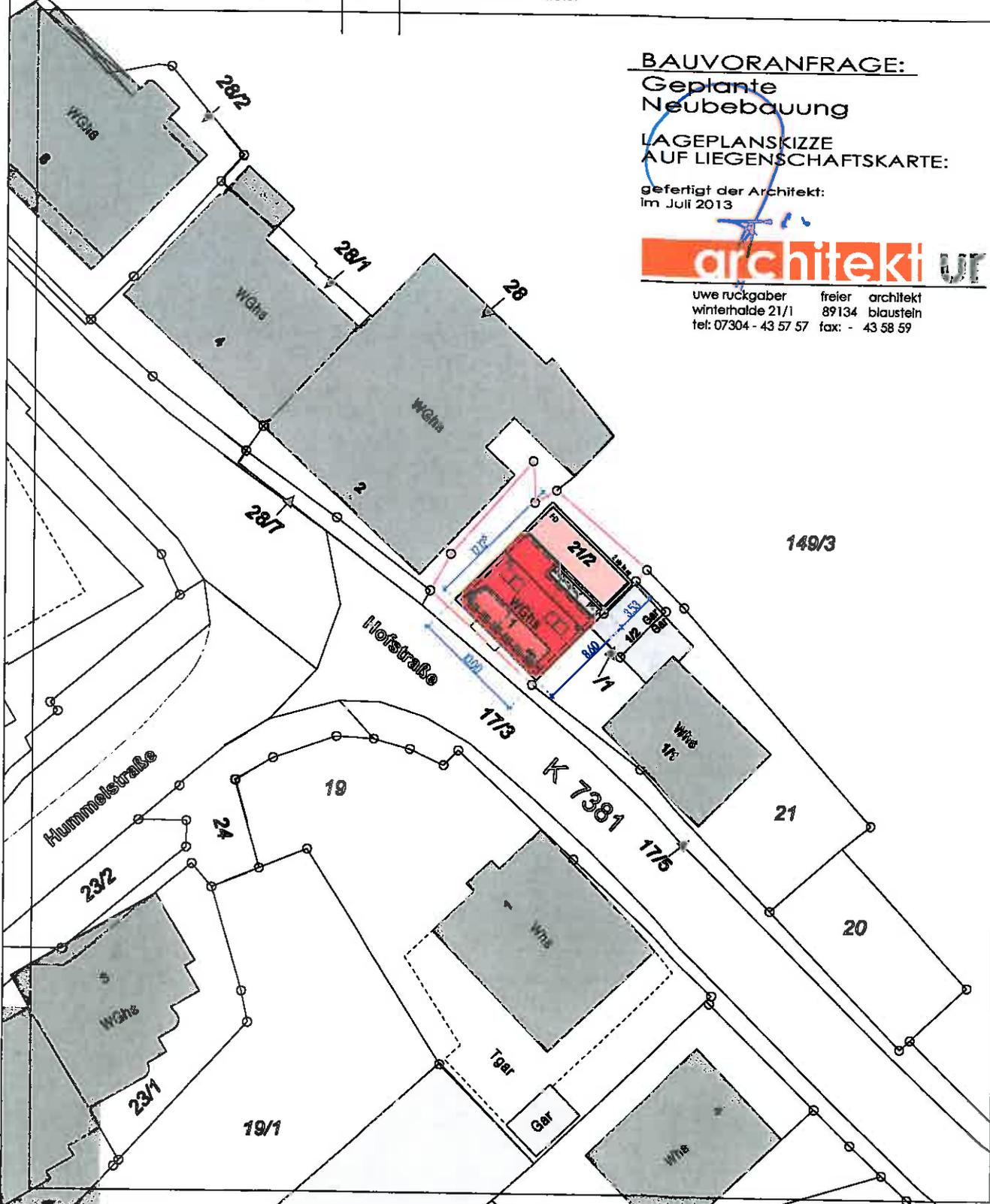
BAUVORANFRAGE:
Geplante
Neubebauung

LAGEPLANSKIZZE
AUF LIEGENSCHAFTSKARTE:

gefertigt der Architekt:
im Juli 2013

architekt ulm

uwe ruckgaber freier architekt
winterhalde 21/1 89134 blaustein
tel: 07304 - 43 57 57 fax: - 43 58 59



Darstellung entspricht dem Liegenschaftskataster -
Abweichungen gegenüber dem Grundbuch sind möglich.

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungs-
vorbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 489, 500),
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 986). Sie dürfen vom Empfänger
nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt worden sind. Eine Verwendung für
andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.

Landratsamt Alb-Donau-Kreis • Postfach 28 20 • 89070 Ulm

Herrn
Thomas Naundorf
Kreisentwicklung, Bauen
im Hause

Diesen Brief schreibt Ihnen:

Anja Guther
Umwelt- und Arbeitsschutz
Zimmer 1B-14
Telefon: 0731 185-1578
Telefax 1: 0731 185221578
Telefax 2: 0731 185-1319
E-Mail:
anja.guther@alb-donau-kreis.de

Unser Aktenzeichen:
32/125.8/Gu

Ulm, 16. September 2013

Sie erreichen mich:
Mo., Di.: 08:00 Uhr – 16:00 Uhr
Mi.: 08:00 Uhr – 12:00 Uhr

Bauvorhaben: *Bauvoranfrage* Abbruch der bestehenden Bebauung und Neubau eines
Wohn- und Geschäftshauses mit 3 Einheiten
Bauort: 89134 Blaustein-Ehrenstein, Hofstraße 1, Flst. Nr. 21/2
Bauherr: Frau Rosa Maria Uhlmann, vertr. durch Dr. Rainer Uhlmann, Brau-
erstraße 3, 88447 Warthausen
Az.: 20.U/13.1798

Sehr geehrter Herr Naundorf,

für das o. g. Vorhaben ist noch keine konkrete Nutzung der Gewerbeeinheit bekannt. Eine abschließende Stellungnahme können wir daher erst abgeben, wenn die tatsächliche Nutzung feststeht.

Wir bitten, uns zu gegebener Zeit, die Planunterlagen nochmals zukommen zu lassen

Bei sonst plan- und beschreibungsgemäßer Ausführung bestehen gegen das Bauvorhaben keine Bedenken.

Freundliche Grüße

Anja Guther

Anlage
1 Planfertigung

Dienstgebäude
Landratsamt
Alb-Donau-Kreis
Schillerstraße 30
89077 Ulm

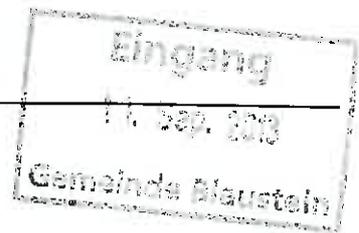
0731 185-0
Direktanschluss siehe oben
Internet: www.alb-donau-kreis.de

 für alle Fachdienste
Mo-Fr 08:00 - 12:30 Uhr
Do 08:00 - 17:30 Uhr
und nach Vereinbarung

Konto-Nr. 24
Sparkasse Ulm
BLZ: 630 500 00
IBAN: DE37 6305 0000 0000 0000 24
BIC: SOLADES1ULM

 Hauptbahnhof,
Busbahnhof
und Haltestelle
Ehinger Tor

Kanzlei Bonin & Kollegen



vorab per Telefax 3 Seiten
07304 / 802 - 444

Kanzlei Bonin & Kollegen, Postfach 11 42, 89130 Blaustein

Gemeinde Blaustein
Bauamt
Marktplatz 2
89134 Blaustein

JOACHIM BONIN
Rechtsanwalt



ANJA BÜRKLE
Rechtsanwältin
Fachanwältin für Familienrecht
Mediatorin

MELANIE ZIPS
Rechtsanwältin
Wirtschaftsmediatorin (CVM)

Bei Antwort und Zahlung bitte angeben
BO 1473/13 / MZ / mz

Blaustein, den 10.09.2013

Sachbearbeiter: Rechtsanwältin Zips
Sekretariat: Johanna Stiele
Durchwahl-Nr.: 0731 95417-47

Verz.Nr.: 65/2013; Bauvoranfrage

Sehr geehrte Damen und Herren,
sehr geehrter Herr Schmutz,

wir zeigen an, dass uns

Herr Walter Kolb
Martinstr. 2
89134 Blaustein

mit der Wahrung seiner rechtlichen Interessen beauftragt hat. Vollmacht wird anwaltlich versichert und kann unverzüglich nachgereicht werden.

Gegenstand unserer Tätigkeit ist das Bauvorhaben der Bauherrin Frau Rosa Maria Uhlmann auf dem Baugrundstück Flst. 21/2. Unser Mandant ist Eigentümer des angrenzenden Grundstücks Flst. 28.

Schillerstraße 91 89134 Blaustein

Telefon: 0731 95417-0
Telefax: 0731 95417-17

E-Mail: Kanzlei.Bonin@arcor.de
www.boninundkollegen.de

Sparkasse Ulm
BLZ 630 500 00 Kto. 100 182
Postgirobank Stuttgart
BLZ 600 100 70 Kto. 208 230 704
Raiffeisenbank Ehingen-Hochsträß eG
BLZ 600 693 46 Kto. 670 521 019
Steuernummer: 88018 / 14752

.../ 2

Gegen das Bauvorhaben bringen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten folgende **Einwendungen** vor:

1.

Unser Mandant betreibt seit Jahren auf seinem Grundstück eine genehmigte Metzgerei nebst Schlachtbetrieb.

Es bestehen erhebliche Bedenken aufgrund von Nutzungskonflikten infolge betrieblicher Immissionen durch den Schlachtbetrieb auf dem Grundstück unseres Mandanten.

Durch die Tatsache, dass aufgrund des Schlachtbetriebs dauerhaft maschinelle Lärmimmissionen, sowie Lärmimmissionen ausgehend vom Schlachtvieh bestehen, besteht die dringende Besorgnis, dass sich künftige Nachbarn, sei es in den jeweiligen geplanten Wohnungen des Bauvorhabens oder in dessen Gewerbeeinheit, belästigt fühlen.

2.

Der derzeitige Bestand auf dem Grundstück Flst. 21/2 ist ein kleines Einfamilienwohnhaus, in welchem eine Familie ehemals zur Miete wohnte. Das Wohnhaus steht jedoch nun schon seit längerem leer.

Aufgrund der Tatsache, dass für die Neubebauung eine Büro-/Gewerbeeinheit und zwei Wohneinheiten geplant sind, kommt es hier zu einer erheblichen Bauverdichtung, gegen welche ebenfalls Bedenken erhoben werden.

3.

Darüber hinaus sind mit der geplanten Bebauung im nördlichen Eckbereich des Grundstücks Flst. 21/2 die Grenzabstände nach Landesbauordnung nicht eingehalten.

4.

Auch die Höhe des geplanten Gebäudes passt sich nicht an die umliegende Bebauung an.

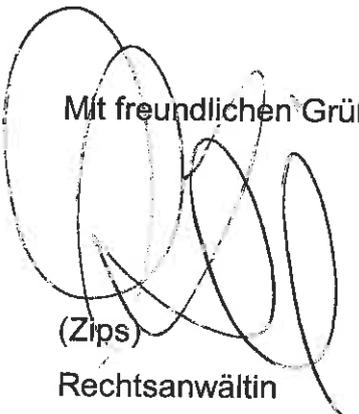
5.

Für das geplante Gebäude auf dem Grundstück Flst. 21/2 ist zudem kein Geh- und Wegerecht auf dem Grundstück Flst. 28 eingetragen. Dies ist für die im Innenhof geplanten Stellplätze auf dem Grundstück Flst. 21/2 jedoch zwingend notwendig, da mit der geplanten Parkplatzsituation aufgrund des geringen Abstandes zwischen Grenze und Hauskante am südwestlichen Eckpunkt die Andienung nicht ohne Befahren des Grundstücks Flst. 28 möglich ist.

Darüber hinaus würde durch die geplante Parkplatzsituation im hinteren Bereich des Vorhabens das auf dem Grundstück Flst. 21/2 für das Grundstück Flst. 28 eingetragene Geh- und Wegerecht, insbesondere als Lieferzufahrt für die Schlachtereier, erheblich eingeschränkt bzw. belastet werden.

Wir weisen darauf hin, dass die Einwendungen zunächst fristwährend eingelegt werden. Unser Mandant ist derzeit bemüht, mit der Bauherrin bzw. der Gemeinde Blaustein eine interessengerechte und einvernehmliche Lösung herbeizuführen.

Mit freundlichen Grüßen



(Zips)

Rechtsanwältin

METZGEREI
KOLB

Metzgerei Kolb Martinstr. 2 89134 Blaustein



Tel. 07304 2340

An die
Gemeinde Blaustein
Marktplatz 1

89134 Blaustein

Blaustein, 20.09.2013

Betreff: Bauvoranfrage Uhlmann

BVH: Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses und Doppelgarage
Bauherr: Rosa Maria Uhlmann, Gartenweg 6, 88400 Biberach/Riss
Bauort: Hofstrasse 1, 89134 Blaustein

Sehr geehrter Herr Krämer,

als Anrainer des Nachbargrundstücks, Martinstrasse 2, sind wir von der Gemeinde Blaustein in Kenntnis gesetzt worden, dass auf dem Grundstück, Hofstrasse 1, eine Bauvoranfrage zwecks Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses mit Garagen und Ladeneinheit eingereicht wurde.

Nach Einsicht der Gesuchsunterlagen sind wir der Ansicht, dass das Bauvorhaben laut jetziger Planung in der Form nicht ausgeführt werden kann.

Die Planung sieht vor, dass das Gebäude auf der Südostseite als Grenzbau erstellt werden soll. Da somit keine Abstandsfläche nach LBO BW vorliegt, setzt dies jedoch voraus, dass zur Realisierung des Bauvorhabens die Anrainer Kolb, Fi.St.Nr. 21 1/2, und Zimmermann, Fi.St.Nr.21/1 eine Baulast übernehmen müssten, die aber auf keinen Fall von keinem Anrainer erteilt wird.

Desweiteren ist auf der Nordwestseite im hinteren Teil des geplanten Gebäudes die Abstandsfläche zu gering, sodass sich der gleiche Fall wie vor beschrieben, darstellt.

Die Planung sieht vor, dass ein Kellergeschoss mit den gleichen Aussenmassen wie das Gebäude erstellt werden soll. Während der Errichtung dieses Kellergeschosses wäre für uns eine Nutzung der Einfahrt zum Schlachthaus, das durch das eingetragene Geh- und Fahrrecht gesichert ist, zwischen den jetzigen Gebäuden massiv beeinträchtigt bzw. wäre der Warenverkehr nicht durchführbar.

Aus diesen Gründen sind wir mit der Planung bzw. Bebauung nicht einverstanden.

Wir wären jedoch bereit, mit Ihnen bezüglich der künftigen Nutzung des Areals ein einvernehmliches Gespräch zu führen.

Mit freundlichen Grüßen