Blaustein

Stadt Blaustein
Alb-Donau-Kreis
Beratungsvorlage

Beratungsgremium:	**Ehrenstein-Klingenstein-Ausschuss**
Sitzung am	**08.12.2015**
Vorlagen Nr.	10 **/2015** ☒ öffentlich ☐ nicht-öffentlich
Amt:	**Bauamt**

Beratungsgegenstand:

Neubau von 2 Mehrfamilienhäusern mit Tiefgarage, Bertha-von-Suttner-Weg 2 und 12, Flst. 1086, Ortsteil Ehrenstein

Beschlussantrag:

Information und Zustimmung zum Kenntnisgabeverfahren
Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag

Thomas Kayser
Bürgermeister

I. Bisherige Beratungs- und Beschlusslage

Gremium	Datum	Beratungsergebnis/Beschluss
Gemeinderat	16.07.2013	Vergabe Baugrundstück
-		
-		
-		

II. Sachvortrag

Vom Gemeinderat wurde mit Beschluss vom 16.07.2013 das Baugrundstück, Flst. 1086 im Baugebiet „Pfaffenhau Ost V" an den Bauträger Thomas Kammer, Blaustein zugeteilt. Der Bebauungsplan sieht für dieses Grundstück die Errichtung von 2 sogenannten Punkthäusern (Mehrfamilienhäusern) vor.

Nach vorangehenden Planungsgesprächen mit dem Bauamt und dem Planungsbüro Gross, Ulm, wurde nunmehr das Baugesuch über die 2 Wohngebäude mit Tiefgarage mit insgesamt 20 Wohneinheiten und 20 Tiefgaragenstellplätzen im Kenntnisgabeverfahren eingereicht.
Die beiden Gebäude entsprechen der für diese Baufelder ausgewiesene Nutzung (4-geschossig, max. Höhe 12,90 m, Flachdach).

Nach Angaben des Planverfassers sind keine Befreiungen erforderlich, wobei die Baurechtsbehörde jedoch erforderliche Befreiungen festgestellt hat (Höhe Stützmauern, Abböschung, Abgrabung) und vorerst eine Baubeginnsuntersagung ausgesprochen hat.

Mit der Novellierung der Landesbauordnung zum 01.03.2015 darf das Kenntnisgabeverfahren nur noch gewählt werden, wenn keine Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans notwendig sind. Da offensichtlich geringfügige Befreiungen notwendig sind, wird von der Bauherrschaft ein förmliches Bauantragsverfahren gewählt.

Im Rahmen der Angrenzerbenachrichtigung wurden umfangreiche Einwendungen und Bedenken gegen das geplante Vorhaben vorgebracht.

Die Einwendungen richten sich gegen Aufschüttungen, Bereich Zufahrt Tiefgarage, Rampe, Abgrabungen, Stützmauern, Spielstraße, erhöhte Gefahr durch spielende Kinder, erhöhtes Verkehrsaufkommen, Müllbehälterabstellplatz, allgemeine Verkehrssicherheit, Grundflächen- und Geschossflächenzahl, offensichtlich 5. Vollgeschoss (Gartengeschoss).

Nachdem bei den beiden Bauvorhaben die Festsetzungen des Bebauungsplan eingereicht werden besteht keine Veranlassung das Bauvorhaben abzulehnen. Die durch das Landratsamt festgestellten Abweichungen werden durch das Planungsbüro korrigiert.

Was die vorgebrachten weiteren Einwendungen betrifft, wird das Vorhaben offensichtlich nicht im Widerspruch zu öffentlich-rechtlichen Vorschriften errichtet, bzw. wird durch die Stadt, Amt für öffentliche Ordnung weiter geprüft.

Beschlussantrag:

Information und Zustimmung zum Kenntnisgabeverfahren
Erteilung des Einvernehmens zum Bauantrag

Externe Fachleute:

Architekturbüro Eberhard Gross

Franz Schmutz
Fachbereich 3.2
Bauverwaltung

Beteiligte Ämter:

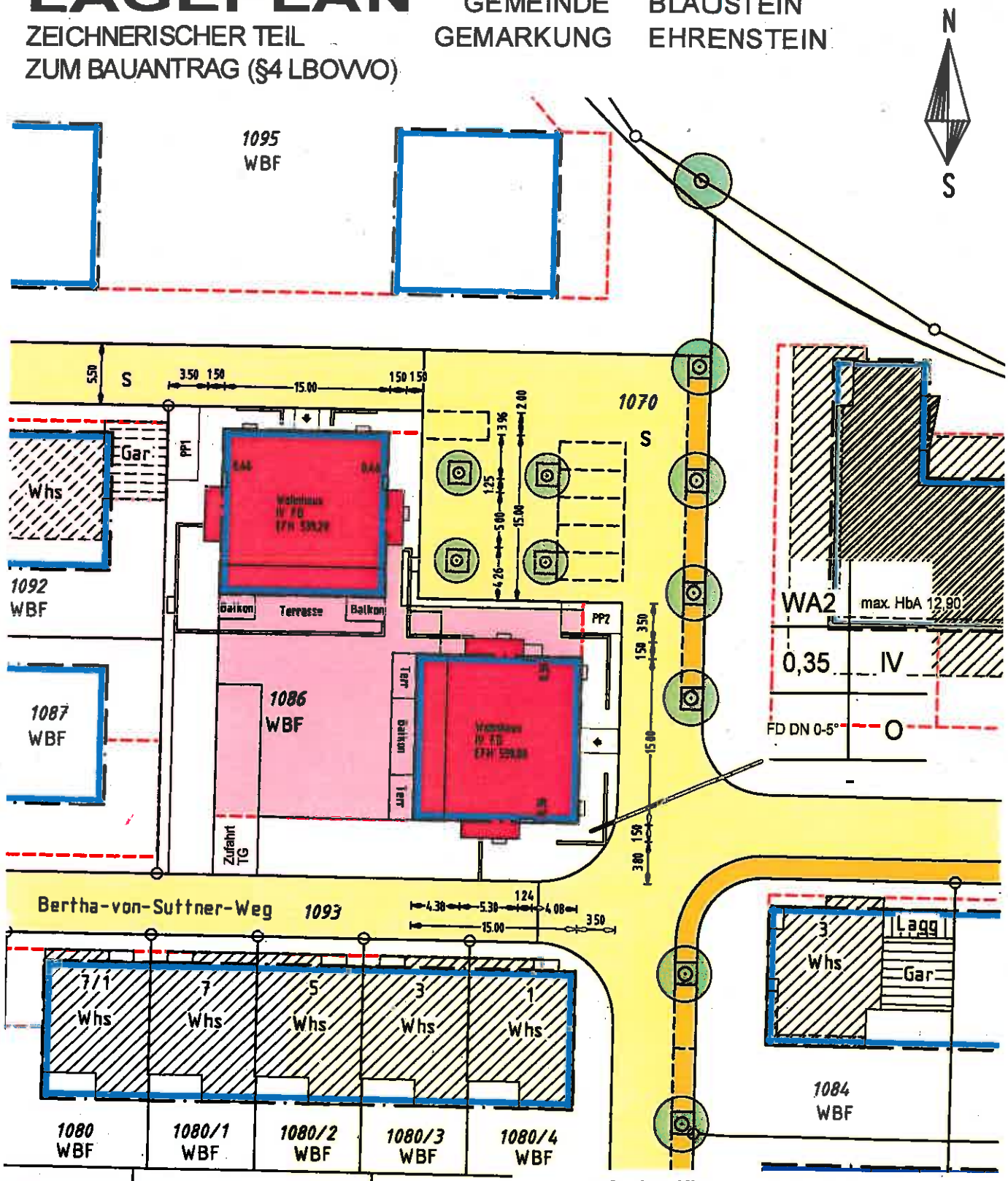
Joachim Müller
Amtsleiter
Bauamt

Anlagen
Planunterlagen

LAGEPLAN

ZEICHNERISCHER TEIL
ZUM BAUANTRAG (§4 LBOVVO)

GEMEINDE BLAUSTEIN
GEMARKUNG EHRENSTEIN



gefertigt: Ulm, den 01.10.2015

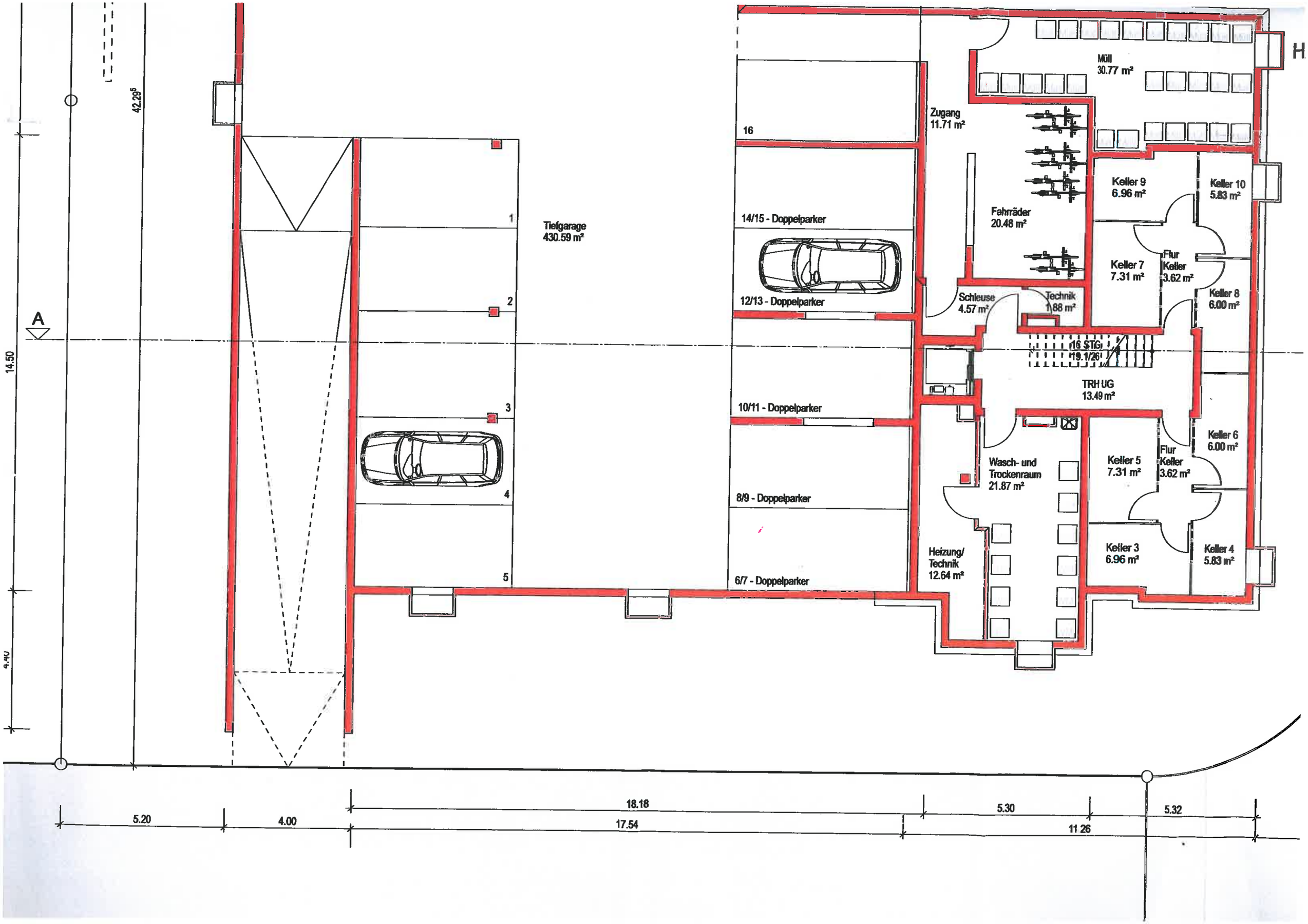
INGENIEURBÜRO WASSERMÜLLER ULM GmbH
Hörvelsinger Weg 44, 89081 Ulm
Tel. 0731/96687-0 Fax 0731/96687-99

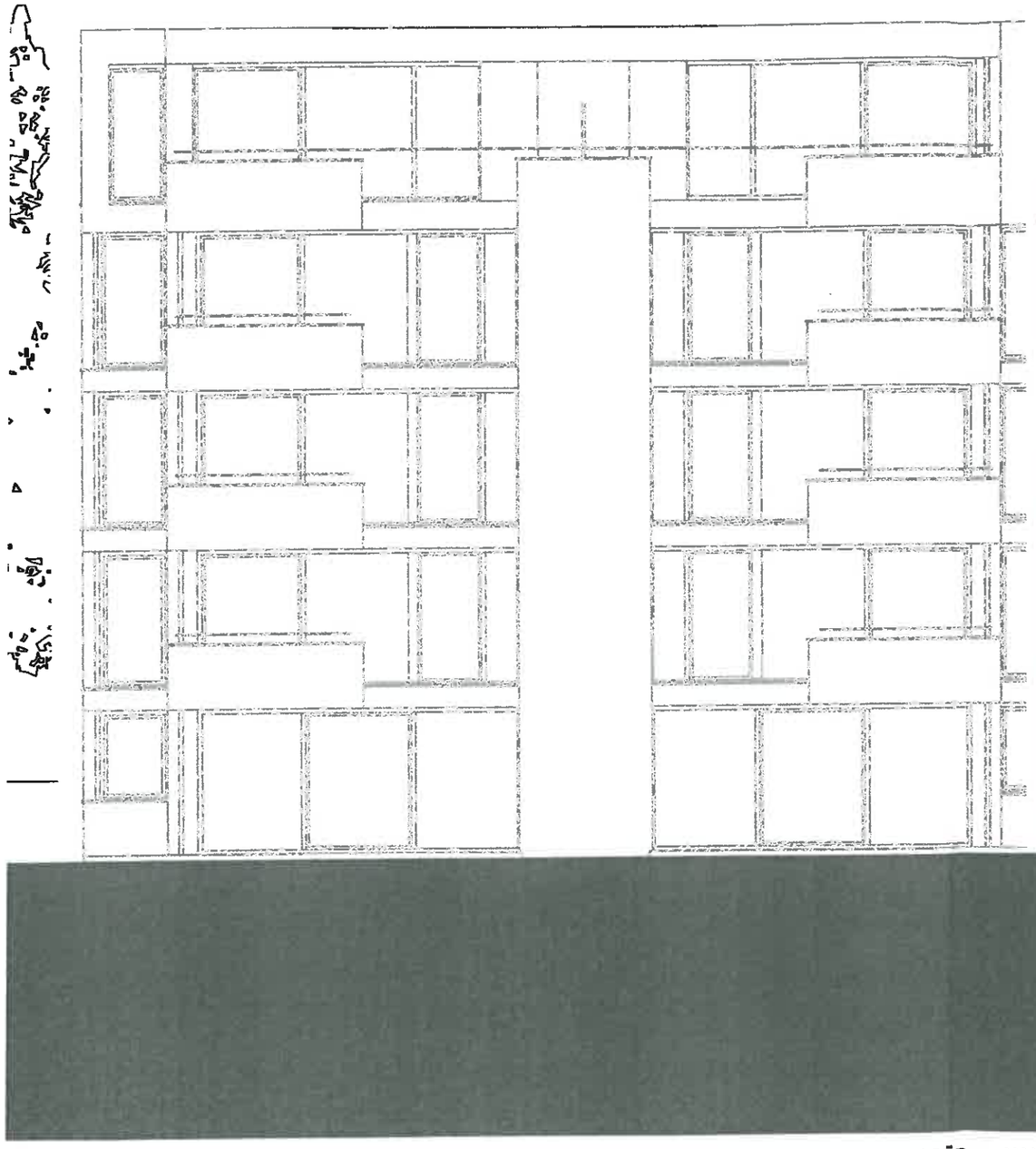
Dipl.Ing(FH) für Vermessungswesen
Sachverständiger nach §5 Abs. 3 LBOVVO

Die eingetragenen Höhen beziehen sich auf das neue Höhensystem DHHN12 ü. NN. Evt. vorh. Leitungen und Versorgungsanl. sind im Lageplan nicht dargestellt.

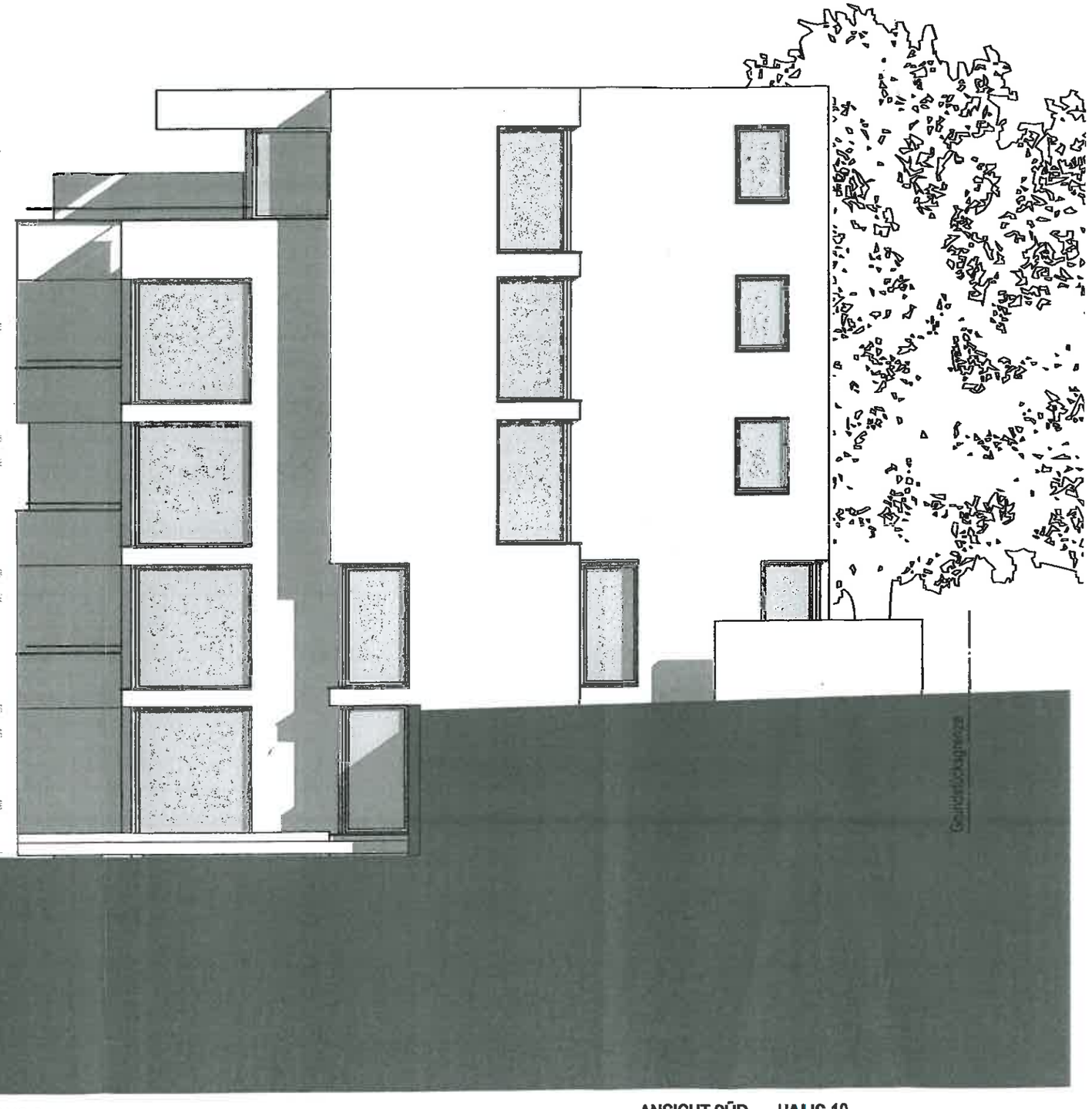
0 10 20 30 m

Maßstab 1 : 500


Tiefgarage
430.59 m²
1
2
3
4
5
16
14/15 - Doppelparker
12/13 - Doppelparker
10/11 - Doppelparker
8/9 - Doppelparker
6/7 - Doppelparker
Müll
30.77 m²
Zugang
11.71 m²
Fahrräder
20.48 m²
Keller 9
6.96 m²
Keller 10
5.83 m²
Keller 7
7.31 m²
Flur
Keller
3.62 m²
Keller 8
6.00 m²
Schleuse
4.57 m²
Technik
1.88 m²
16 STG
19.1/26
TRH UG
13.49 m²
Keller 6
6.00 m²
Wasch- und
Trockenraum
21.87 m²
Keller 5
7.31 m²
Flur
Keller
3.62 m²
Heizung/
Technik
12.64 m²
Keller 3
6.96 m²
Keller 4
5.83 m²
H
A
42.29
14.50
4.40
5.20
4.00
18.18
17.54
5.30
11.26
5.32



ANSICHT SÜD - HAUS 9



ANSICHT SÜD - HAUS 10

ANSICHT OST - HAUS 9