

## Gemeinderatsdrucksache Nr.: 013/2022

<b>Federführung:</b> SG 3.3 - Stadtentwicklung	<b>Datum:</b> 31.01.2022
<b>Verfasser*in:</b> Alwine Aubele	<b>AZ:</b> 621.41

<b>Beratungsfolge:</b> Technischer Ausschuss Gemeinderat	<b>Termin:</b> 16.02.2022 23.02.2022	<b>Art der Beratung:</b> Vorberatung - nö - Beschlussfassung -ö -
--	--	---

<b>Zuständigkeit nach:</b>	Hauptsatzung
----------------------------	--------------

<b>Begründung nö Beratung:</b>	Vorberatung
--------------------------------	-------------

### **Bebauung bei der Eybbrücke zwischen der Heidenheimer Straße und der Eyb**

#### **Anlagen:**

Ansichten, Schnitt, Änderungen gegenüber 2017

### **Antrag zur Beschlussfassung**

1. Die Planung wird weiterverfolgt.
2. Auf dieser Grundlage soll ein städtebaulicher Vertrag ausgearbeitet und das Bebauungsplanverfahren in Gang gesetzt werden.

## I Ausgangslage - Rückblick - Problemstellung

Betroffene Themenfelder und Leitsätze des Maßnahmenplans aus MACH5

### 6. Wohnen

Wir bieten attraktiven, bedarfsgerechten Wohnraum für alle.

Auf die GRD 038/2017/1 (Beratungen im TA am 21.06.2017 und GR 28.06.2017) wird verwiesen

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.06.2017 im Beisein der Architekten des Projekts und eines interessierten Betreibers mit großer Mehrheit beschlossen, die Entwurfsplanung weiterzuerfolgen. Die Verwaltung wurde beauftragt, die dafür notwendigen Schritte in die Wege zu leiten.

In der Folgezeit wurde zusammen mit den Planern des Investors auf Grundlage des Gebäudeentwurfs ein Bebauungsplans-Entwurf ausgearbeitet und abgestimmt. Außerdem wurde von der Verwaltung der Entwurf eines städtebaulichen Vertrags erarbeitet, der dem Eigentümer am 22.10.2018 zuging und bisher noch nicht unterschrieben ist.

Da der ursprüngliche Betreiber sein Interesse am Projekt zurückgezogen hatte, ruhte das Verfahren von Seiten des Eigentümers, bis dieser der Verwaltung im Jahr 2021 einen neuen Betreiber vorstellte und sein Interesse an der baldigen Realisierung des Projekts bekundete.

In der Folgezeit wurden zwischen Stadtverwaltung, Betreiber und Eigentümer insbesondere die Anzahl der baurechtlich erforderlichen Stellplätze für das Projekt diskutiert.

Die Bereitstellung einer ausreichenden Anzahl von Stellplätzen war seinerzeit auch den Mitgliedern des Technischen Ausschusses bei ihren Beratungen sehr wichtig, zumal im Umfeld des Baugrundstücks an der Heidenheimer Straße keine PKW-Abstellmöglichkeiten auf öffentlichen Flächen vorhanden sind.

Die Gebäudeplanung ist gegenüber dem Stand von 2017 nahezu unverändert (vgl. GRD 028/2017/1).



Das U-förmige Gebäude entwickelt sich von der Heidenheimer Straße in Richtung Eyb. Der ca. zweigeschossige Geländeversatz zwischen Heidenheimer Straße und Eyb wird mit dem Gebäude aufgefangen, so dass sich ein Baukörper ergibt, der an der Heidenheimer Straße sechsgeschossig ist (wobei das oberste Geschoss als Dachgeschoss zu werten und leicht zurückgesetzt ist) und talseitig – mit Rücksprüngen – bis zu maximal achtgeschossig in Erscheinung tritt.

Das bisher auf dem Grundstück liegende Fabrikgebäude an der Heidenheimer Straße ist dreigeschossig, aufgrund der großen Geschosshöhen entspricht dies in etwa einem viergeschossigen Gebäude mit Dachgeschoss. Im Weiteren befinden sich – sowohl an der Heidenheimer Straße als auch Richtung Fils – vorwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit Satteldach.

Geplant sind 41 Wohnung (statt zuvor 54 Wohnungen), 2 Seniorenwohngemeinschaften mit je 12 Plätzen und eine Tagespflege (im Erdgeschoss). Im 1. und 2. Untergeschoss befinden sich insgesamt 49 Tiefgaragenstellplätze und auf zwei Geschosse aufgeteilt jeweils eine 6-er Personal-WG und Nebenräumen.

Die Ansichten sind dieser GRD angehängt, ebenso wie schriftliche Ausführungen des planenden Architekten vom 24.01.2022 hinsichtlich der seit 2017 vorgenommenen Änderungen. Herr Architekt Früh wird in der Sitzung für Fragen zur Verfügung stehen.

## **II Zielvorgabe**

Betroffene strategische Ziele des Maßnahmenplans aus MACH5

### **6. Wohnen**

6.1 Eine ausgewogene Wohnraumentwicklung in Geislingen an der Steige soll durch Sanierung, vertragliche Nachverdichtung und Wohnungsneubau erreicht werden.

6.2 Das Wohnraumangebot in Geislingen an der Steige soll vielfältig und für alle Bevölkerungsgruppen attraktiv ausgestaltet sein.

6.3 Die Attraktivität des Wohnumfeldes soll durch eine gute Infrastruktur und Freiraumqualität gestärkt, verbessert oder erhalten bleiben.

Da seit der ersten befürwortenden Beschlussfassung des Gemeinderats mittlerweile fast fünf Jahre vergangen sind und sich im Gemeinderat ein größerer personeller Wechsel vollzogen hat, wird der Planungsentwurf hiermit nochmals dem Gremium zur Billigung vorgestellt.

Bei einer positiven Beschlussfassung soll das Bebauungsplanverfahren angegangen werden.

## **III Programme - Produkte**

Sofern die Planung realisiert werden soll, ist ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen.

Des Weiteren ist mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag abzuschließen, in dem sich dieser verpflichtet, die Kosten der Planung, die Kosten der Realisierung und sämtliche Kosten, die durch das Vorhaben verursacht werden, zu übernehmen.

Dem Eigentümer wurde bereits am 22.10.2018 der Entwurf eines städtebaulichen Vertrags übersandt. Der Vertrag wurde bisher nicht unterschrieben. Im Zuge einer weiteren Bearbeitung wird der Vertragstext überprüft und ggfs. angepasst.

## **IV Prozesse und Strukturen**

Siehe Beschlussfassung

## **V Ressourcen**

Entfällt.

Gez. Alwine Aubele

\* bei Investitionen sind die Tabellen aus dem Verzeichnis Info/GRD Finanzielle Auswirkungen einzufügen