

Bebauungsplan und örtliche Bauvorschriften

**„Bruckwiesen“  
Nr. 19/0/1**

**BEGRÜNDUNG**

vom 13.11.2023/**22.03.2024**

## INHALTSVERZEICHNIS

- 0.     Rechtsgrundlagen und Verfahren
  
- 1.     Planungsanlass und Ziele des Bebauungsplans
  - 1.1    Anlass und Erforderlichkeit der Planung
  - 1.2    Ziele und Zweck der Planung
  
- 2.     Beschreibung des Plangebiets
  - 2.1    Lage und Größe
  - 2.2    Bestand und Nutzungen
  - 2.3    Grün- und Freiraum
  - 2.4    Erschließung und Mobilität
  
- 3.     Übergeordnete Planungen und Gutachten
  - 3.1    Regionalplan
  - 3.2    Flächennutzungsplanung
  - 3.3    Bebauungsplanung
  - 3.4    Hochwassergefährdung
  
- 4.     Gutachten
  - 4.1    Schalltechnische Untersuchung
  
- 5.     Planinhalt
  - 5.1    Städtebauliches Konzept
  - 5.2    Nutzungskonzept
  - 5.3    Verkehrskonzept und Erschließung
  - 5.4    Landschaftsplanerisches / Freiraumplanerisches Konzept
  
- 6.     Planungs- und Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
  - 6.1    Textliche Festsetzungen in Plan- und Textteil
  - 6.2    Umwelt- und ökologische Belange
  - 6.3    Örtliche Bauvorschriften
  - 6.4    Städtebauliche Kenndaten
  
- 7.     Planverwirklichung und Folgemaßnahmen

## Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO)  
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176)
- Planzeichenverordnung (PlanzV)  
in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802)
- Landesbauordnung für Baden-Württemberg (LBO)  
in der Fassung vom 05.03.2010 (BGI. S. 357, 358, ber. S. 416), zuletzt geändert durch Gesetz vom 13.06.2023 (GBl. S. 170) m.W.v. 17.06.2023.

## Verfahren

Der Bebauungsplan Nr. 19 / 0 / 1 "Bruckwiesen" ist ein qualifizierter Bebauungsplan, da er i.S.v. § 30 Abs.1 BauGB Art und Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen sowie eine Verkehrsfläche festsetzt.

Die Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt, bei der weniger als 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche festgesetzt sind. Zudem wird mit dem Bebauungsplan weder die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) oder nach Landesgesetz der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und dem Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatschG).

Durch das beschleunigte Verfahren

- kann die frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 entfallen.
- wird von der Umweltprüfung und dem Umweltbericht, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie der zusammenfassenden Erklärung abgesehen und
- entfällt die Überwachung von erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring).

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB, Entwurfsbeschluss und Beschluss der Öffentlichen Auslegung durch den Gemeinderat	vom	13.12.2017
Bekanntmachung des Aufstellungs-, Entwurfs- und Beteiligungsbeschlusses	vom	xx.xx.2017
Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	von bis	25.01.2018 28.02.2018

Erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss	vom	13.12.2023
--	-----	------------

Erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB	von bis	03.01.2024 07.02.2024
---	------------	--------------------------

Satzungsbeschluss durch den Gemeinderat gemäß § 10 BauGB	vom	
In Kraft getreten gemäß § 10 Bau GB durch Bekanntmachung	vom	



# **1 PLANUNGSANLASS UND ZIELE DES BEBAUUNGSPLANS**

## **1.1 Anlass und Erforderlichkeit der Planung**

Bereits im Jahr 2017 wurde mit der Neuordnung des Areals begonnen, nachdem die ersten Wohnhäuser abgebrochen wurden. Die ehemalige Bausubstanz im Süden und Westen hat erhebliche Mängel aufgewiesen, war wirtschaftlich nicht ertüchtigungsfähig und daher nicht mehr zu halten. Zur Neuordnung wurde ein Bebauungsplan aufgestellt, der vorrangig Wohnen (auch an der B10) vorsah, dies hat sich in der weiteren Planung aufgrund der vorherrschenden Lärmkulisse als nicht zielführend erwiesen.

Dennoch wurden auf Basis des Bebauungsplans erste Gebäude an der Fils errichtet, weitere Flächen des Plangebietes blieben unbebaut, waren aber vollständig freigeräumt und wurden zur Baustelleneinrichtung und Interimparkierung genutzt.

Im Jahr 2022 hat sich die Möglichkeit ergeben, weitere Grundstücke in den Bebauungsplan mit aufzunehmen, so kann nun ein gemischt genutztes Quartier realisiert werden. Durch die Neugestaltung des vergrößerten Geltungsbereichs ergibt sich die Chance, für das gesamte Gebiet am Eingang von Geislingen ein attraktives urban geprägtes Wohn- und Mischquartier zu entwickeln. Daher wird nun auch für die östlichen Teilflächen ein Angebot für eine Neubebauung geschaffen. Das Areal soll einer Wohn- und gemischten Nutzung mit modernen Bauformen und einer ansprechenden und wirtschaftlichen Bodennutzung zugeführt werden.

Die Stadt Geislingen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan „Bruckwiesen“ die städtebauliche Neuordnung des Planbereichs zu steuern. Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

## **1.2 Ziele und Zweck der Planung**

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Entwicklung des neuen gemischt genutzten Quartiers am Stadteingang von Geislingen. Der Geltungsbereich soll durch eine Neubebauung mit einem Mix aus Wohn- und gewerblicher Nutzung, einer gesamtheitlichen Grün- und Freiflächengestaltung sowie einer neuen Verkehrserschließung gestaltet werden. Die bislang tlw. untergenutzten Flächen sollen durch die neuen Nutzungen aufgewertet werden, dabei sollen hohe stadträumliche und architektonische Qualitäten die Entwicklung auszeichnen.

Die Neubebauung bildet zur B10 eine Raumkante mit urbanen Gebieten aus, an die Wohngebiete mit mehreren Baufeldern grenzen, welche sich bis zur Fils erstrecken. Die Freiraum- und Grünflächenplanung lässt das Gebiet zu einem Quartier werden.

Eine neue verkehrliche Erschließung wird das Quartier durch eine veränderte Lage der Straße Bruckwiesen erfahren.

Die städtebauliche Neuordnung schafft ein Wohn- und gemischt genutztes Gebiet mit einer standortangemessenen dichteren Struktur unter Berücksichtigung der Lärmkulisse der direkt angrenzenden Bundesstraße. Eine Wohnraumbildung im Innenbereich durch die Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH (GSW) wird unterstützt. Durch die geplante Neubebauung werden Flächenpotenziale geschaffen, die der Lagequalität des Plangebiets gerecht werden und dem Stadteingang an dieser Stelle auch eine neue gestalterische Qualität geben sollen.

# **2 BESCHREIBUNG DES PLANGEBIETS**

## **2.1 Lage und Größe**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des bebauten Stadtgebiets im Westen von Geislingen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 1,76 ha. Er besteht aus den städtischen

Flurstücken 106, 106/1, 122/2, 125/4 (Bruckwiesen) und den privaten Flurstücken der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH (GSW) (79/9, 85/3, 85/4, 85/5, 85/6).  
Topographische Ausprägungen sind kaum vorhanden, lediglich der Böschungsbereich zur Fils im Süden des Plangebiets umfasst Höhenunterschiede von ca. 3m. Innerhalb des Plangebiets gibt es leichte Höhenunterschiede von West nach Ost, hier steigt das Gebiet ca. um 1,5-2,0m an.

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- im Westen von privaten Grundstücken mit Wohnnutzung und Stellplatzflächen;
- im Norden von der Bundesstraße B10 (Stuttgarter Straße) und der Tankstelle (Flst. 104);
- im Osten von der Oberböhringer Straße (K1439);
- im Süden von der Fils.

## **2.2 Bestand und Nutzungen**

Seit 2017 wird das Plangebiet neu geordnet, nachdem die dort bis dahin bestehenden Wohnhäuser aufgrund von Bestandsmängeln abgebrochen werden mussten. Im Süden zur Fils hin, wurde bereits mit der Neubebauung begonnen. Zwei drei- bzw. viergeschossige Mehrfamilienhäuser sind fertig gestellt, ein drittes im Südwesten befindet sich derzeit im Bau. Die drei ost-west Riegel sind alle nach Süden zur Fils oder Westen orientiert und verfügen über begrünte Flachdächer. Die Wohnungsgrößen variieren zwischen 2- und 5 Zimmern, alle Wohnungen haben einen Balkon oder Terrassenbereich. Die Flächen in der Mitte und im Nordwesten sind seither unbebaut, wurden aber als Baustelleneinrichtung und Interimsparkierung dauerhaft genutzt.

Im Nordosten befinden sich noch zwei weitere Wohnhäuser an der Stuttgarter Straße sowie eine Schreinerei an der Oberböhringer Straße. Diese sollen im Zuge der Neuordnung abgebrochen werden. Der Geltungsbereich ist zur Stuttgarter Straße durch eine bestehende Tankstelle ausgespart. Da sich diese Nutzung in den kommenden Jahren nicht ändert, wird hier kein Angebot für eine neue Nutzung gemacht. Nördlich der B10 schließen Gewerbe- und Mischgebiete an. Östlich und Westlich befinden sich Wohngebiete. Südlich der Fils schließen sich ein Kleintierzüchterverein sowie weitere Wohngebiete an.

## **2.3 Grün- und Freiraum**

Das Plangebiet befindet sich auf einem relativ ebenen Grundstück, nach Süden zur Fils fällt es ab. Die Freiflächen zwischen dem Wohnungsbestand im Osten sind derzeit überwiegend durch Hofflächen versiegelt, kleinere begrünte Beete befinden sich an der Grenze zu den Interimsparkierungen. Die unbebauten Flächen im Nordwesten sind durch Schotter und Kies geprägt, hier befinden sich Baucontainer und Lagerflächen (Baustelleneinrichtung) für die Errichtung der Gebäude an der Fils. Ein Bereich in der Mitte ist als Interims LBO Spielplatz angelegt, da die Freiflächengestaltung zwischen den Zeilenbauten an der Fils noch nicht abgeschlossen ist. Hier befinden sich tlw. Rasenflächen. Im Süden zur Fils hin befindet sich ein 5 m breiter Gewässerrandstreifen und eine mit Sträuchern und Bäumen bewachsene Böschung verläuft parallel zum Fließgewässer und bildet den Uferbereich der Fils aus. Im Plangebiet befinden sich keine aufgenommen Baumstandorte.

## **2.4 Erschließung und Mobilität**

### Erschließung Motorisierter Individualverkehr (MIV)

Die Erschließung für den motorisierten Individualverkehr des Gebiets erfolgt über die Oberböhringer Straße und die Bruckwiesen. Über die Oberböhringer und die Stuttgarter Straße (B10) wird das Gebiet mit den angrenzenden Stadtgebieten sowie dem übergeordneten Straßennetz verbunden.

### Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch einen Bushalt mit dem öffentlichen Personennahverkehr erschlossen. Die Bushaltestelle „Bruckwiesen“ liegt angrenzend an den Geltungsbereich an der Stuttgarter Straße. Dort

verkehrt die Buslinie 951 und verbindet das Gebiet mit dem Geislinger Bahnhof bzw. Stadtzentrum und den Nachbarkommunen Gingen und Süßen.

Der nächste Bahnhof „Westbahnhof“ befindet sich in ca. 800 m Nähe und ist zu Fuß in ca. 12 Minuten zu erreichen. Der Bahnhof der Stadt Geislingen ist ca. 2,5 km entfernt.

#### Geh- und Radwegeverbindung

Wichtige örtliche Radwegeverbindungen berühren das Plangebiet von Nordwesten herkommend mit dem parallel zur B10 führenden Radweg. Der Radweg von und nach Kuchen zu den weiterführenden Schulen in Altenstadt führt derzeit durch das Plangebiet. Im Plangebiet werden der Fuß- und Radverkehr mit dem MIV über die Straße Bruckwiesen geführt.

#### Ruhender Verkehr

Im Plangebiet befinden sich keine öffentliche Parkierungen. Private Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken untergebracht.

## **3 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN**

### **3.1 Regionalplan**

Im Regionalplan der Verband Region Stuttgart ist der Planbereich der bebauten Wohnlage der Stadt Geislingen zugeordnet. Gemäß den Ausweisungen ist die Stadt Geislingen Mittelzentrum mit verstärkter Siedlungstätigkeit. Die vorliegende Planung wird aus den Vorgaben des Regionalplans entwickelt.

### **3.2 Flächennutzungsplanung**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Geislingen stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche Bestand dar. Der Bebauungsplan ist daher aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan entwickelbar.

### **3.3 Bebauungsplanung**

Für das Plangebiet gelten derzeit die bauplanungsrechtlichen Festsetzungen des Baulinienplans „Siedlung Bruckwiesen“ aus dem Jahr 1939. Die festgesetzten Baulinien ermöglichen keine Bebauung wie angestrebt, weshalb durch den vorliegenden Bebauungsplan entsprechende Anpassungen vorgenommen werden; eine städtebauliche Steuerung im Sinne eines gesamtheitlichen Ortsbilds ist notwendig. Mit Inkrafttreten des vorliegenden Bebauungsplans treten die Festsetzungen des Baulinienplans in diesem Bereich außer Kraft.

### **3.4 Hochwassergefährdung**

Teile des Plangebiets werden bei einem HQ-extrem Ereignis überschwemmt. Der HQ 100 Bereich liegt im Flussbett der Fils und somit außerhalb des Geltungsbereichs. Gesonderte Hochwasserschutzmaßnahmen sind daher für das Plangebiet nicht notwendig.

## 4 GUTACHTEN

### 4.1 Schalltechnische Untersuchung

- GN Bauphysik Finkenberger + Kollegen Ingenieurgesellschaft mbH (2023): Bruckwiesen Geislingen an der Steige. Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan „Bruckwiesen“ in Geislingen an der Steige und Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung. Stuttgart.

Das Fachgutachten und die Stellungnahme sind den Bebauungsplanunterlagen beigelegt (Anlage 1).

Untersuchungsgegenstand für die schalltechnische Untersuchung sind die Schallemissionen durch den Straßenverkehr und Gewerbelärm auf das Plangebiet.

Diese Untersuchung ermöglicht im Rahmen der Bauleitplanung eine sachgerechte Abwägung des Umweltbelangs „Lärms“.

Die Untersuchung kommt zu folgender Beurteilung:

#### Gewerbelärm

Die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete (tags 63 db(A), nachts 45 db(A)) werden im Tageszeitraum an allen Immissionsorten eingehalten, im Nachtzeitraum werden Bereiche des MU<sub>1</sub> und Bereiche der Häuser G und K im MU<sub>2</sub> überschritten.

Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 db(A), nachts 40 db(A)) werden im Tageszeitraum bereichsweise im WA<sub>2</sub> bei Gebäude E und im Nachtzeitraum bereichsweise im WA<sub>3</sub> bei allen Gebäuden/Baufeldern überschritten.

Die vorliegenden Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm kann durch entsprechende Schallschutzmaßnahmen entgegengewirkt werden. Es handelt sich dabei um passive Schallschutzmaßnahmen an den Fassadenseiten der Immissionsorten (z.B. keine schutzbedürftigen Aufenthaltsräume, nicht öffentbare Fenster, verglaste Balkone/Loggien etc.).

#### Straßenverkehr

Die höchsten Beurteilungspegel aufgrund des Straßenverkehrs treten an den, der zur Stuttgarter Straße (B 10) zugewandten Fassaden im MU<sub>1</sub> und den Häusern K und L im MU<sub>2</sub> auf.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (18) für urbane Gebiete (tags 60 db(A), nachts 45 db(A)) werden im Tages- und Nachtzeitraum an allen Immissionsorten im MU<sub>1</sub> und MU<sub>2</sub> überschritten.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005 (18) für allgemeine Wohngebiete (tags 55 db(A), nachts 40 db(A)) werden im Tageszeitraum an allen Gebäuden im WA<sub>2</sub> und WA<sub>3</sub> sowie im Gebäude A im WA<sub>1</sub> überschritten und im Nachtzeitraum an allen Gebäuden in allen allgemeinen Wohngebieten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist ein ausreichender Schallschutz gemäß DIN 4109 nachzuweisen.

#### **Schallschutzmaßnahmen**

Aufgrund der Pegelüberschreitung sind Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Baufeldern erforderlich, um die geplanten Gebäude vor störenden Verkehrsgeräuschen zu schützen.

#### Aktiver Schallschutz

Aktive schallschutzmaßnahmen an der Stuttgarter Straße (z.B. Lärmschutzwände, Geschwindigkeitsreduzierungen, Lärmarme Fahrbeläge) sind aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm zu empfehlen. Diese sind aus städtebaulicher Sicht jedoch nur schwer umsetzbar, außer einer möglichen Lärmschutzwand zur bestehenden Tankstelle im MU<sub>1</sub>, WA<sub>3</sub> und MU<sub>2</sub>. Die Umsetzung einer Lärmschutzwand ist nur in Abstimmung mit dem Eigentümer möglich und liegt gegebenenfalls außerhalb der Abgrenzung des Bebauungsplans. Die Schalleinwirkungen im Plangebiet

wurden daher in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (GN Bauphysik) ohne Schallabschirmung durch eine Lärmschutzwand ermittelt.

### Passiver Schallschutz

Für alle schutzbedürftigen Wohn- und Arbeitsräumen können Prallscheiben vorgesehen werden. Außerdem kann durch geschlossene Loggien, Laubengänge oder Grundrissgestaltungen den Lärmeinwirkungen entgegengewirkt werden. An den betroffenen Fassadenabschnitten können z.B. Erschließungsbereiche und Treppenhäusern sowie Räumen ohne Schutzwürdigkeit (Badezimmer, Küchen, Flure) angeordnet werden.

Bei Schlafräumen, bei denen die Geräuschbelastung zum Nachtzeitraum über 50 dB(A) liegt, sollten fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden, damit ein Luftaustausch auch ohne Öffnen der Fenster ermöglicht wird.

Es wird empfohlen die Fenster für Schlafräume nicht an den straßenzugewandten Seiten zu platzieren.

Die Stellungnahme zur schalltechnischen Untersuchung beurteilt den Schallimmissionspegel durch die geplante Tiefgarage und die Sockelgarage.

Die Stellungnahme kommt zu folgender Beurteilung:

Die Immissionsrichtwerte für urbane Gebiete (tags 63 dB(A), nachts 45 dB(A)) werden im Tageszeitraum an allen Immissionsorten eingehalten, im Nachtzeitraum werden Bereiche der Häuser/Baufelder G und M im MU<sub>2</sub> überschritten.

Die Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete (tags 55 dB(A), nachts 40 dB(A)) werden im Tageszeitraum eingehalten, im Nachtzeitraum bereichsweise im WA<sub>1</sub> bei den Gebäuden/Baufeldern A und B überschritten.

Im weiteren Verlauf der Planungen im Geltungsbereich kann mit einer detaillierten Betrachtung der Ein- und Ausfahrten der Tief-/Sockelgarage und unter Berücksichtigung der Gesamtbelastung des Baugebietes eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte erreicht werden.

## **5 PLANINHALT**

### **5.1 Städtebauliches Konzept**

Das Städtebauliche Konzept sieht vor, das Areal an der Straße Bruckwiesen neu zu ordnen und behutsam nachzuverdichten. Durch die Neuordnung der Flächen entsteht ein neuer Stadteingang an der B10 und es werden innerörtliche Flächenpotentiale für Wohn- und Büronutzung geschaffen.

Diese Innenentwicklung ist insbesondere durch den Erwerb von weiteren Grundstücksflächen durch die GSW möglich geworden, so dass der gesamte Bereich (bis auf die bestehende Tankstelle) städtebaulich arrondiert werden kann.

Durch die Neugestaltung ergibt sich die Chance, einen neuen Auftakt in die Stadt Geislingen zu gestalten und ein attraktives Wohnquartier an die Fils heranzuführen. Wichtige Bausteine im neuen Quartier sind neben den drei Geschosswohnungsbauten an der Fils (Häuser A bis C) die weiteren Baufelder mit überwiegender Wohnnutzung sowie das neue Bürogebäude (Haus H) im Nordwesten an der B10. Die Planung ermöglicht insgesamt elf Baukörper im Geltungsbereich, die nach dem städtebaulichen Entwurf von acribia | Architektur und Design umgesetzt werden soll.



Abb. 1: Gesamtkonzept / Quartiersplanung (Quelle: acribia | Architektur&Design)

Die Gebäudehöhen variieren zwischen drei und fünf Geschossen. Im Westen orientiert sich die Gebäudehöhe (Haus D) an den bestehenden Wohnhäusern und steigt in Richtung Osten an. Im MU<sub>2</sub> ist das Gebäude G mit sieben Geschossen als Hochpunkt vorgesehen, den Auftakt in das Quartier im Westen bildet Haus H mit 5 Geschossen und einem zurückgesetzten Staffelgeschoss.

Die Büro- und Wohntage sind barrierefrei erreichbar. Letztere verfügen jeweils über Freisitze als Balkone oder Terrassen. Die Bebauung wird mit Flachdächern oder flach geneigten Dächern geplant, die sowohl begrünt als auch mit PV-Modulen versehen werden.

Die Parkierung erfolgt über Tiefgaragen auf den Grundstücken. Für die Wohn- und Büronutzung gibt es eine große gemeinsame Tiefgarage mit einer Ein- und Ausfahrt an der Straße Bruckwiesen am Haus G. Das MU<sub>2</sub> erhält aufgrund der Lage und Topographie im Nordosten ein Sockelgeschoss, das als Parkplatzfläche für Besucher und Nutzer der Versorgungseinrichtungen dient. Es wird ebenfalls von der Straße Bruckwiesen (zwischen Haus G und Haus M) aus angefahren.

## **5.2 Nutzungskonzept**

Die Nutzungen im Plangebiet entsprechen im nördlichen Teil einem gemischt genutzten Quartier. Am Nordwestlichen Auftakt soll ein Bürogebäude mit ca. 3.500 m<sup>2</sup> Fläche (BGF) entstehen. Die Wohngebäude im Nordosten (MU<sub>2</sub>) sollen durch, für das Gebiet angemessene, Versorgungsflächen ergänzt werden. So sind hier neben einem Bäcker mit Café auch Flächen z.B. für eine Paketstation oder andere kleine Laden-/Büroeinheiten möglich. Besonders in den Sockel- und Erdgeschossbereichen zur Straße Bruckwiesen sollen diese angesiedelt werden, damit ein attraktives Umfeld entsteht.

Alle Wohngebäude sollen einen Mix aus unterschiedlichen Wohnungsgrößen erfüllen. So sollen auch kleinere Wohneinheiten für Singles und/oder Paare für alle Generationen angeboten werden. Insgesamt sind ca. 180 Wohneinheiten geplant.

In der Sockelgarage können auch Sharing- Modelle und E-Lademöglichkeiten angeboten werden. Ergänzend sind an den Straßenseiten auch kleine Gewerbeeinheiten denkbar. Möglichkeiten zur langfristigen Nach- und Umnutzung sind mit den gewählten Festsetzungen ebenfalls möglich und bieten so eine langfristige Perspektive für den Sockelbereich im MU<sub>2</sub>.

### **5.3 Verkehrskonzept und Erschließung**

Um das neue Stadtquartier verkehrlich zu erschließen, wird die Lage und Gestaltung der Straße Bruckwiesen verändert. Bis zu der Einfahrt zur neuen Tiefgarage wird die Straße mit einer Fahrbahnbreite von 5,50 m zzgl. 15cm Randeinfassung und einem 2,10 m breiten Gehweg an der Südseite geplant. Dieser Abschnitt soll als Tempo 30-Zone ausgewiesen werden.

Daran anschließend wird der Straßenquerschnitt verjüngt und die Fahrbahnbreite hat bis zum Anschluss an die privaten Flächen im Westen nur noch eine Breite von insgesamt 6,30 m inkl. Randeinfassungen. Die Fahrbahn wird vom MIV sowie dem Geh- und Radverkehr gemeinsam genutzt und als Verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt.

So kommt auch dem Fuß- und Radverkehr durch die Umgestaltung der Straße Bruckwiesen eine neue Rolle zu. Der Radweg von und nach Kuchen zu den Schulen in Altstadt verläuft durch das Plangebiet.

Für die Umsetzung der Planungen werden die Versorgungsleitungen verlegt. Die Gashochdruckleitung wird in Abstimmung mit der EVF (Energieversorgung Filstal GmbH & Co KG) in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen gelegt. Die Trasse wird über Tunnel 1 (Osten) und Tunnel 2 (Mitte) geführt. Die Überdeckung ist in der abgestimmten Trasse ausreichend. Zusätzlicher Schutz durch Betonsteine. Bei Tunnel 3 (Westen) ist die Überdeckung nicht ausreichend. Hier wird die Trasse unter dem Tunnel in einem Mantelrohr durchgeführt. Zur Überwachung werden „Schnüffelrohre“ nach Vorgabe verbaut. Auch die Gasniederdruckleitung, die Wasserleitung, der Mischwasserkanal und die Telekommunikationsleitungen werden im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen geführt.

### **5.4 Landschaftsplanerisches / Freiraumplanerisches Konzept**

Die Gestaltung der Frei- und Grünflächen ist in einem Freiraumgestaltungsplan erarbeitet worden.

Das neue Quartier ist geprägt von einer in der Umgebung und entlang der Fils durchaus üblichen intensiven Durchgrünung der Landschaft, was durch das Freiraumkonzept umgesetzt werden soll. Grüne Fugen zwischen den Gebäuden sollen sich mit der Flussaue verzahnen und führen die Bewohner ins Grüne. Im Quartier leiten Baumreihen entlang der verkehrsberuhigten Zone die Fußgänger und Radfahrer. Plätze und sog. "Shared Spaces" laden zum Spielen und Verweilen ein.

Lockere Baumstellungen mit großen Einzelbäumen oder auch in kleinen Gruppen stärken den Wiedererkennungswert im Quartier und akzentuieren die Eingänge zu den Wohngebäuden und den weiteren Einrichtungen.



Abb. 2: freiraumplanerisches Konzept – Lageplan (Quelle: freiraumconcept)

Als Auftakt zum Quartier werden die Besucher vom Quartiersplatz aufgenommen. Dieser erstreckt sich über die Straße hinweg bis zu den Sitzstufen am Filsufer. Ein Spielplatz im westlichen Teil des Quartiers und Spielplätze in den grünen Fugen sind Treffpunkte für Groß und Klein.

Die Platz- und Gartengestaltungen, Bepflanzungen und Spielflächen sind in dem Plan dargestellt. Dieser dient als Grundlage für die getroffenen Festsetzungen in der Freiraum- und Umweltplanung (Grünflächen, Baumpflanzungen, Wege, Plätze, Fassadenbegrünung etc.)

## 6 PLANUNGS- UND BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Die Umsetzung der städtebaulichen Konzeption erfolgt gemäß § 9 BauGB durch die planungsrechtlichen Festsetzungen in der Planzeichnung und im Textteil.

### 6.1 Textliche Festsetzungen

#### Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung sind gemäß BauNVO allgemeine Wohngebiet (WA<sub>1-3</sub>) und Urbane Gebiete (MU<sub>1-2</sub>) festgesetzt.

#### Allgemeines Wohngebiet (WA)

Im Süden und Südwesten des Plangebiets liegen die drei allgemeinen Wohngebiete. Es handelt sich bei den Wohngebieten um Flächen mit einem Schwerpunkt der Wohnnutzung. Dies entspricht sowohl der tatsächlichen, derzeitigen Nutzung als auch der neu vorgesehenen Bebauung.

Vorrangiges städtebauliches Ziel der Neuplanung ist die Schaffung von Wohnraum in einer urbanen Ausprägung. Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören, sind zulässig.

Vergnügungsstätten, Tankstellen, aber auch Einzelhandelsbetriebe sind in dem Wohngebiet nicht erlaubt. Damit werden Nutzungen, welche die Wohnfunktion negativ beeinflussen, ausgeschlossen.

### Urbanes Gebiet (MU)

Entlang der B10 und Oberböhringer Straße wird die Festsetzung Urbanes Gebiet (MU<sub>1-2</sub>) gemäß § 6a BauNVO getroffen, um dem Bedarf an Wohnraum sowie der Unterbringung von Büro- und Dienstleistungsbetrieben und ergänzenden Versorgungseinrichtungen gerecht zu werden. Als Auftakt in das Quartier und die Stadt aber auch aufgrund der Lage an der stark befahrenen B10 ist für das MU<sub>1</sub> eine reine Büro-/Gewerbenutzung geplant. Wohnen ist hier erst ab dem 1. OG möglich.

Im MU<sub>2</sub> sollen die Versorgungseinrichtungen für das Plangebiet am neuen Quartiersplatz am Auftakt der Straße Bruckwiesen vorgesehen werden, um die entsprechende Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Nutzung mit Bäckerei, Café, Paketstation, o.ä. soll zur Sicherung der verbrauchsnahe Versorgung beitragen und den neuen und alten Bewohnern dienen. Die weiteren Erdgeschosse werden als Sockelgeschoss zur Parkgarage für Besucher des Quartiers und der Gewerbebetriebe.

Tankstellen und Vergnügungsstätten sind in beiden urbanen Gebieten ausgeschlossen, da hier ein attraktives und modernes Wohnquartier mit nicht störenden Ergänzungsnutzungen entstehen soll. Das urbane Gebiet eignet sich als Art der Nutzung, um das Ziel zu erreichen den Stadteingang an der B10 neu zu gestalten und ein gemischt genutztes Quartier mit Schwerpunkt Wohnen zu gestalten. Die Nutzungsmischung muss dabei nicht gleichgewichtig sein. Wohnen ist in den Erdgeschossbereichen des MU<sub>1</sub> und Sockelbereichen des MU<sub>2</sub> nicht zulässig, so entsteht ein Puffer zur stark belasteten Stuttgarter Straße nach Norden und die für das Quartier wichtigen Versorgungsangebote liegen direkt am Eingang der Bruckwiesen bzw. am neuen Platzbereich. In beiden urbanen Gebieten werden großflächige Einzelhandelsbetriebe und Einzelhandelsbetriebe, die nicht der Nahversorgung des Gebiets dienen, ausgeschlossen. Aufgrund der Lage und der Ausgestaltung der Baufelder eignet sich das Plangebiet nicht für großflächige Einzelhandelsbetriebe. Zudem sollen sich diese auf die Innenstadtgebieten, wie im Konzept zur Entwicklung des Einzelhandels der Stadt Geislingen an der Steige aus dem Jahr 2011 dargestellt, konzentriert werden. Im Plangebiet sind nur Einzelhandels-Einrichtungen, die die Versorgung im Gebiet sichern und gewährleisten, möglich.

### **Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung wird anhand der Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch Regelungen zu den Höhen der baulichen Anlagen festgesetzt. (maximale Gebäudehöhe in Metern (GH max)).

### GRZ

Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation des Plangebiets und den damit verbundenen Innenentwicklungszielen, ist eine Erhöhung der Orientierungswerte für die Grundflächenzahl gemäß § 17 BauNVO und § 19 BauNVO Abs. 4 angezeigt.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die zulässige Grundfläche für allgemeine Wohngebiete durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze). Gemäß § 17 BauNVO (2021) handelt es sich hierbei um Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung.

Die Grundflächenzahl (GRZ) für die allgemeinen Wohngebiete (WA<sub>1-3</sub>) orientiert sich an dem Orientierungswert der BauNVO und wird mit 0,4 festgesetzt. Die Festsetzungen entsprechen den Vorgaben des städtebaulichen Entwurfs und definieren die gewünschte zukünftige Bebauungsstruktur der Wohngebiete. In den Wohngebieten darf die GRZ für Tiefgaragen und andere unterirdische Nebenanlagen (Keller) überschritten werden. Mit der Anrechnung der unterirdischen Bauteile und Tiefgaragen ergibt sich nach dem städtebaulichen Entwurf für das WA<sub>1</sub> eine GRZ von 0,72, im WA<sub>2</sub> von 0,76 und im WA<sub>3</sub> von 0,91.

Für die Urbanen Gebiete (MU<sub>1+2</sub>) wird eine GRZ von 1,0 festgesetzt; die Orientierungswerte der BauNVO werden folglich aus städtebaulichen Gründen überschritten. Die Grundstücke an der B10 werden dicht bebaut, um einen Lärmpuffer für die dahinterliegenden Wohngebiete zu schaffen. Im MU<sub>2</sub> ist ein im Norden und Westen zur Stuttgarter - und Oberböhringer Straße ein begrüntes Sockelgeschoss geplant, dass mit Fassadenbegrünung an den öffentlichen Straßen-Raum grenzt.

Die Überschreitungen der Orientierungswerte der GRZ in den Wohn- und Urbanen Gebieten durch die Unterbauung von den Tiefgaragen und Kellern ergeben sich aus der konsequenten unterirdischen Unterbringung der Stellplätze und der Gestaltung der nicht bebauten Flächen mit Plätzen, Wegen, Begrünungen, Spielbereichen, etc. Ziel ist es, fast keine oberirdischen Stellplatzflächen im Plangebiet anzuordnen, sondern die Stellplätze unterirdisch zu bündeln, dadurch muss ein Großteil des Geltungsbereichs unterbaut werden, das betrifft vor allem die Urbanen Gebiete aber auch das WA<sub>2</sub>, da es in der Mitte des Plangebiets liegt. Um ein weitgehend autofreies Quartier zu erreichen, werden die notwendigen Stellplätze für die geplanten Nutzungen, aber auch die Besucher des Gebiets in der Tief- und Sockelgarage untergebracht. Diese ziehen sich über fast die gesamten privaten Grundstücksflächen und verursachen eine Überschreitung der Orientierungswerte der GRZ.

Eine GFZ wird für das Plangebiet nicht festgesetzt. Für den Bebauungsplan Bruckwiesen ergibt sich in den Wohngebieten WA<sub>1-3</sub> eine GFZ von 1,7, 1,1 und 1,5 und in den Urbanen Gebieten MU<sub>1+2</sub> eine GFZ von 3,2 und 2,8. Die Orientierungswerte nach § 17 BauNVO für die GFZ in einem allgemeinen Wohngebiet (GFZ 1,2) und für ein Urbanes Gebiet (GFZ 3,0) werden demnach teilweise überschritten. Die Voraussetzungen des § 17 Abs. 2 BauNVO liegen vor, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und eine höhere Ausnutzung eine Zielvorgabe für das Quartier ist, um die geplanten Wohnangebote und ergänzenden Nutzungen zu verwirklichen. Da es sich um ein bereits bebautes Gebiet handelt, stehen der Planung keine Umweltbelange entgegen.

#### Höhen der baulichen Anlagen

Die maximale Höhe der Bebauung wird durch die maximale Gebäudehöhe in Metern bestimmt. Als Bezugshöhe für die GH max. wird eine Erdgeschossfertigfußbodenhöhe (EFH) in Meter über Normal Null (m üNN) festgesetzt. Im MU<sub>2</sub> liegt die Bezugs EFH für die Gebäudehöhen über dem geplanten Sockelgeschoss.

Die Höhen baulicher Anlagen orientieren sich an dem städtebaulichen Entwurf. In den gekennzeichneten Bereichen in den Urbanen Gebieten sind höhere GH max. festgesetzt, so ergibt sich eine gewünschte Staffelung im Gebäude aber auch im Gesamtkonzept. Nach Südwesten werden geringere Höhen zugelassen, um einen Übergang zu den bestehenden benachbarten Bebauungen zu schaffen. Zur B10 sind größere Höhen zugelassen. Im MU<sub>2</sub> ist ein baulicher Hochpunkt mit geplant, dieser grenzt an den neuen Quartiersplatz und bildet so den neuen Quartiersmittelpunkt aus.

Die maximale Höhe baulicher Anlagen darf für technische Anlagen, untergeordnete Bauteile und Anlagen zur Nutzung regenerativer Energien um bis zu 1,50 m überschritten werden.

#### **Bauweise**

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird eine offene Bauweise mit Beschränkung der Gebäudelänge bis 50m festgesetzt. Die Bebauung soll nach dem städtebaulichen Entwurf als Einzelhäuser oder Hausgruppen realisiert werden.

Für die Urbanen Gebiete werden ebenfalls offene Bauweisen festgesetzt. Im MU<sub>2</sub> aber mit einer Ausnahme im Sockelgeschoss. Das Sockelgeschoss darf ohne Beschränkung der Gebäudelänge errichtet werden. Die Gebäude in den Urbanen Gebieten sollen als Einzelbauten entwickelt werden. Grundlage ist auch hier der Entwurf von acribia Architekten.

#### **Überbaubare Grundstücksfläche**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten und Urbanen Gebieten bilden die festgesetzten Baugrenzen (Baufenster) den Bereich aus, der für die Bebauung nach dem städtebaulichen Entwurf zur Verfügung steht. Im MU<sub>2</sub> ist der Bereich des Sockelgeschosses besonders gekennzeichnet.

## **Verkehrsflächen und Nebenanlagen**

### Tiefgaragen, Stellplätze und Parkierung

KFZ-Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen. Für das gesamte Plangebiet wird eine gemeinsame Tiefgarage errichtet, die von einer Ein- und Ausfahrt an der Straße Bruckwiesen erschlossen wird. Die Tiefgarage ist als unterbaubare Fläche definiert und wird auch an drei Stellen mit Tunneln unter der öffentlichen Verkehrsfläche führen, um auch die südlichen Quartiere WA<sub>1+2</sub> mit der Tiefgarage zu verbinden. Für das Bürogebäude werden am nördlichen Rand des WA<sub>2</sub> Stellplatzflächen angeboten. Fahrradstellplätze werden in den Kellerräumen der Gebäude untergebracht, sie sind über die Aufzüge der Gebäude zu erreichen.

Im Sockelgeschoss des MU<sub>2</sub> wird eine Parkierung für Besucher und die Öffentlichkeit angeboten. Diese könnten bei einem geänderten Mobilitätsverhalten zu einem späteren Zeitpunkt durch Gewerbeflächen ersetzt werden. Die Zufahrten zu den beiden Garagen sind jeweils nur in den gekennzeichneten Bereichen erlaubt. Es gibt jeweils eine gemeinsame Ein- und Ausfahrt, um die Verkehre zu bündeln.

### Verkehrsflächen

Die Straße Bruckwiesen wird im Zuge der Neuordnung etwas in ihrer Lage verschoben. Bis zu der Einfahrt der Tiefgarage ist die Straße als Verkehrsfläche festgesetzt, der östliche Teil dient nur noch der Erschließung der westlich angrenzenden Wohngebiete, der Anlieferung der neuen Bebauung, der Ver- und Entsorgung und Notverkehre sowie als Fuß- und Radweg. Die Straße erhält vor dem Gebäude H einen Wendehammer, welcher in die Verkehrsfläche integriert ist und für das Wenden eines 3-achsigen Müllfahrzeugs ausgelegt ist. Auf die öffentliche Verkehrsfläche und den verkehrsberuhigten Bereich (Bruckwiesen) führt im Nordwesten ein Fuß- und Radweg, der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt wird. Dieser Anschluss dient vor allem einem sicheren Schulweg und einem direkten Anschluss von der Bushaltestelle an der B10 in das Quartier.

### Nebenanlagen

Nebenanlagen in Form von Gebäuden und Gerätehöfen sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig.

## **Versorgung**

### Versorgungsflächen

Um das Plangebiet ausreichend zu versorgen sind an den gekennzeichneten Stellen Versorgungsstationen geplant, die die bestehende Netzstation im Plangebiet ersetzen soll.

### Versorgungsleitungen

Im Plangebiet sind Versorgungsleitungen unterirdisch zu verlegen und zu führen. Für die Neuordnung werden die Leitungen teilweise neu verlegt, so dass diese zukünftig alle unter den öffentlichen Verkehrsflächen liegen. Grundsätzlich muss die Versorgung im Gebiet und darüber hinaus (bei Leitungsdurchführungen) jederzeit gewährleistet sein.

## **Grünflächen**

Die öffentliche Grünfläche an der Fils ist der Uferrandbereich und ist dauerhaft gärtnerisch zu erhalten bzw. herzustellen und vollständig zu begrünen (mit Bäumen, Sträuchern oder Gräsern/Blühpflanzen).

Die Pflanzungen entlang des Uferrandstreifens und der Böschung wurden bereits im dem Landratsamt Göppingen abgestimmt und nach den Empfehlungen gestaltet.

Es wird empfohlen, auf der unregelmäßigen Böschung mit Blocksatz bis zur HW-Linie auf dem Uferrandstreifen eine standortgerechte Hochstaudenflur zu entwickeln und durch Baumpflanzungen zu ergänzen.

Die Hochstaudenflur sollte zweimal im Jahr, jeweils zur Hälfte gemäht werden, um den vorhandenen Tierarten eine Rückzugsmöglichkeit auf den jeweils verbleibenden Flächen zu bieten. Regelungen zur Pflege sind im Städtebaulichen Vertrag enthalten.

Die breite Hochstaudenflur bietet ein Habitat für eine ganze Reihe von Tieren, wie Kleinsäuger, Vögel, Reptilien und Amphibien, vor allem aber für Schmetterlinge, Käfer und Insekten. Eine blütenreiche Vegetation bietet reichlich Nahrung und die hohe Krautschicht gewährt Kleintieren Unterschlupf und Schutz.

Die Gewässerstruktur der Fils wird durch diese Maßnahme nicht negativ beeinträchtigt, sondern wesentlich verbessert.

Die öffentliche Grünfläche am Fuß- und Radweg ist ebenfalls dauerhaft gärtnerisch zu erhalten bzw. herzustellen und vollständig zu begrünen (mit Bäumen, Sträuchern oder Gräsern/Blühpflanzen). Hier bildet sich der neue Zugang zum Quartier, diesen gilt es standortangemessen zu gestalten und auch die geplante Netzstation zu integrieren.

Die privaten Grünflächen entsprechen dem Gewässerrandstreifen und sind demnach umzusetzen. Ein 5m-breiter Gewässerrandstreifen wird gem. § 38 WHG i.V. mit § 29 WG festgesetzt. Dieser dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen. Dieser Streifen ist von dauerhaften baulichen Anlagen freizuhalten, um dessen Funktion nicht zu beeinträchtigen und zusätzlich die Pflege der Böschungsfäche zu ermöglichen. Zur Böschungspflege werden außerdem Geh- und Fahrrechte zu Gunsten der Stadt Geislingen und von ihr beauftragten Dritten festgesetzt.

An zwei Stellen im Plangebiet werden Zugänge zum Fließgewässer Fils durch Gehrechte gesichert, um die Fils und optional die andere Uferseite (zu einem späteren Zeitpunkt) für die Allgemeinheit zugänglich und erlebbar zu machen.

### **Flächen für die Wasserwirtschaft**

Die im zeichnerischen Teil festgesetzte Fläche „Gewässerrandstreifen“ bildet den gemäß § 38 Abs. 2 S.1 WHG (Wasserhaushaltsgesetz) i.V. mit § 29 WG (Wassergesetz für Baden-Württemberg) 5,0 m breiten Gewässerrandstreifen, gemessen ab der Böschungsoberkante, ab.

Dieser dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion des oberirdischen Gewässers, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen aus diffusen Quellen.

### **Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und der Verbesserung des Kleinklimas innerhalb des neuen Stadtquartiers werden Festsetzungen zur Behandlung des Niederschlagswassers und zur Gestaltung der Wege- und Platzflächen getroffen.

#### Behandlung von Niederschlagswasser

Im Plangebiet ist das anfallende, nicht behandlungsbedürftige Niederschlagswasser von Dachflächen, privaten Verkehrsflächen und sonstigen befestigten Flächen, sofern es nicht gesammelt und verwertet wird und weder wasserrechtliche noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen, **zu versickern oder gedrosselt in die Fils oder in die Mischwasserkanalisation abzuleiten.**

Auf den Baugrundstücken sind Maßnahmen zur Abflussvermeidung bzw. Retention zu treffen.

#### Gestaltung der Wege- und Platzflächen

Die Wege, Platzflächen und Stellplatzzufahrten sowie Stellplätze auf privaten und öffentlichen Flächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

Die Garagenzufahrten sind davon ausgenommen.

#### Gestaltung des Sockelgeschosses

Im MU<sub>2</sub> befindet sich ein Sockelgeschoss. Dieses gilt es flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Da es sich erscheinungswirksam zur Stuttgarter Straße ausbildet, soll es auch eine großflächige

Fassadenbegrünung erhalten. Für Baumpflanzungen auf dem Geschoss ist auf eine ausreichende Erdüberdeckung von mind. 1,0 m zu achten.

#### Vermeidung von Vogelschlag

Mit dieser Festsetzung soll es vermieden werden, dass die Gebäude und ihre Glasflächen zur (tödlichen) Falle für Vögel werden.

#### **Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Es werden Flächen mit Geh- und Fahrrechten gemäß Planeinschrieb festgesetzt.

Die Gehrechte dienen der Stadt Geislingen und der Allgemeinheit, um an zwei Stellen an die Fils zu gelangen.

GR 1 und GR 2 liegen im östlichen Teil und stellen den Zugang zur Fils und dem Gewässerrandstreifen dar. Hier gilt auch das Fahrrecht FR 1.

Die Geh- und Fahrrechte (GR 1 / FR 1) gelten auch für von der Stadt Geislingen beauftragten Dritten, z.B. zur Pflege und Sicherung der Böschung an der Fils (Gewässerunterhaltung und -pflege).

Das GR 2 im westlichen Teil stellt eine geplante Verbindung dar, sie soll auf eine mögliche neue Fußwegebrücke führen, die das Quartier Bruckwiesen langfristig mit den südlich angrenzenden Quartieren verbinden soll.

Das Fahrrecht FR 2 ermöglicht der Stadt Geislingen und von ihr beauftragten Dritten sowie der Allgemeinheit eine eventuelle Überführung der Flächen bei Wendevorgängen mit mehrachsigen Fahrzeugen / LKWs, z.B. der Müllabfuhr.

#### **Gemeinschaftsanlage Kinderspielplatz**

Im westlichen Plangebiet im Bereich der Allgemeinen Wohngebiete soll ein Kinderspielplatz für das neue Wohnquartier entstehen. Der Spielplatz ist privat und wird nach den Plänen des Freiraumkonzepts als Treff- und Spielplatz für die neuen BewohnerInnen angelegt.

#### **Vorkehrungen zur Minderung von schädlichen Umwelteinwirkungen**

Aufgrund der Pegelüberschreitung sind Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Gebäuden erforderlich, um die geplanten Gebäude vor störenden Verkehrsgeräuschen zu schützen. Siehe auch Kapitel 4.1.

*Die Schalleinwirkungen im Plangebiet wurden in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan (GN Bauphysik) ohne Schallabschirmung durch eine Lärmschutzwand ermittelt. Die schallabschirmende Wirkung (bspw. durch eine Lärmschutzwand oder baulichen Schallschutz durch Außenbauteile) kann beim schalltechnischen Nachweis im Rahmen der Neuerrichtung sowie bei genehmigungs- bzw. kenntnisgabepflichtigen Änderungen von Gebäuden berücksichtigt werden.*

#### **Aktiver Schallschutz**

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm an den angrenzenden Bebauungen zur bestehenden Tankstelle ist eine Lärmschutzwand in Richtung der maßgeblichen Immissionsorte empfehlenswert.

Hohe Beurteilungspegel aufgrund des Verkehrslärms liegen überwiegend an den Fassadenseiten der Gebäude/Baufeldern in Richtung Stuttgarter Straße (B 10) und Oberböhringer Straße vor. Die Aufstellung von Lärmschutzwänden o.ä. ist aufgrund der unmittelbaren Nähe der Baufenster zur Straße nicht möglich.

#### **Passiver Schallschutz**

### Prallscheiben

Für alle schutzbedürftigen Räume, die an Fassadenabschnitten der Gebäude angeordnet sind, an denen die Immissionsrichtwerte nach TA Lärm leicht ( $\geq 5$  dB) überschritten werden, können Prallscheiben vorgesehen werden.

### Geschlossene Logien/Laubengänge

Eine wirksame Schallschutzmaßnahme ist die Ausbildung von geschlossenen Logien oder umlaufenden Laubengängen. Eine mögliche Ausführung ist eine massiv ausgebildete Brüstung, die zum darüberliegenden Geschoss mit einer deckenhohen Festverglasung abgeschlossen wird.

### Grundrissgestaltung

Durch die Anordnung von Räumen ohne besondere Schutzwürdigkeit, wie Badezimmer, Flure oder außenliegende Treppenhäuser, sind die Immissionsrichtwerte bzw. Orientierungswerte der verschiedenen Regelwerke nicht mehr auf diese Fassadenanschnitte anzuwenden.

Bei nicht öffentbaren Fenstern, finden die Immissionswerte nach TA Lärm (0,5 m vor dem geöffneten Fenster) keine Anwendung. Gemäß den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm ist der Schutzanspruch im Nachtzeitraum für Büroräume entsprechend den Richtwerten des Tageszeitraums zu berücksichtigen.

### Nutzung

Nach den LAI-Hinweisen zur Auslegung der TA Lärm gelten die Immissionsrichtwerte nur vor Gebäuden mit schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, November 1989 (Wohn-, Schlaf-, Büroräume, etc.). Im Falle von Bürogebäuden besteht nachts kein erhöhter Schutzanspruch, d.h. bei ausschließlicher Büronutzung sind sowohl tags als auch nachts die Immissionsrichtwerte für die Tageszeit heranzuziehen.

### Einhausungen

Durch Einhausung bzw. Lärmschutzwände können die Schallemissionen der An- und Abfahrt, sowie der Öffnungsfläche von Tiefgaragen und Parkhäusern reduziert werden.

## **Grünordnerische Festsetzungen - Anpflanzung und Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Es gilt im gesamten Quartier eine möglichst „grüne“ Wohnqualität zu schaffen. Durch Maßnahmen wie z.B. Fassaden- und Dachbegrünung, der Begrünung der Tiefgaragendecke und des Sockelgeschosses, sowie zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Bepflanzung sollen ein begrüntes Quartier und eine höchstmögliche Klimaresilienz erreicht werden.

### Dachbegrünung

Flachdächer mit einer Dachneigung bis zu  $15^\circ$  sind zu begrünen soweit diese nicht durch zulässige und notwendige Dachaufbauten oder technische Anlagen beansprucht werden.

### Fassadenbegrünung

Mindestens 10 % (Flächenanteil in  $m^2$ ) der geschlossenen Fassadenflächen der Gebäude und der Sockelgeschosse sind mit einer Begrünung zu versehen. Falls sich an den Hauptgebäuden keine geeigneten Fassaden für eine Begrünung ergeben, dürfen auch die baulichen Nebenanlagen (Garagen, Mauern etc.) für die Fassadenbegrünung herangezogen werden.

Die Fassaden sind fachgerecht mit geeigneten standortgerechten Schling- und Rankpflanzen zu begrünen und dauerhaft zu erhalten. Die Fassadenbegrünung dient sowohl zur Verbesserung des Kleinklimas als auch als Gestaltungselement an der stark befahrenen Stuttgarter Straße, mit der Begrünung des Sockelgeschosses wird der Bereich zusätzlich aufgewertet und dient als grüner Puffer.

### Anpflanzen von Einzelbäumen

Für eine Begrünung und damit auch Verbesserung des Kleinklimas durch eine bessere Belüftung sind Bäume zu pflanzen. Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplans gekennzeichneten Bäume sind als standortgerechte, hochstämmige Laubbäume neu zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten sowie fachgerecht zu pflegen. Sie dürfen um bis zu 5 m von dem gekennzeichneten Standort abweichen. **Bei Anpflanzungen ist auf einen ausreichenden Abstand zu den Leitungstrassen zu achten, zudem sind die anerkannten Regeln der Technik einzuhalten.**

### Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Anpflanzungen (Pflanzgebot)

Gemäß zeichnerischem Teil werden Flächen vor dem Sockelgeschoss an der Stuttgarter und Oberböhringer Straße mit einem flächenhaftem Pflanzgebot festgesetzt. Diese Flächen sind auf den privaten Grundstücken flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Sie dienen als Gestaltungselement an der stark befahrenen B10 und sollen durch standortgerechte Anpflanzungen den Sockelbereich durch begrünte Elemente aufwerten. Im Bereich von Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen ist auf eine ausreichende Erdüberdeckung über der teilweise darunter liegenden Tiefgarage zu achten.

### Pflanzverpflichtung

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind mit Ausnahme der zulässigen Zufahrten und Nebenanlagen flächig zu begrünen, gärtnerisch als Vegetationsfläche anzulegen und dauerhaft zu pflegen und zu unterhalten. Für die Begrünung sind standortgerechte Pflanzenarten zu verwenden.

Die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen und unterirdischen Nebenanlagen sind auf den privaten Grundstücken flächig zu begrünen und gärtnerisch anzulegen. Im Bereich von Pflanzungen von Gehölzen und Bäumen ist auf eine ausreichende Erdüberdeckung (mind. 1,0 m) zu achten.

## **6.2 Umwelt- und ökologische Belange**

### **Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan Bruckwiesen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Somit wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Weiterhin werden die aufgrund der Planaufstellung zu erwartenden Eingriffe gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig betrachtet, weshalb ein Ausgleich nicht erforderlich ist. Die Merkmale der zukünftig möglichen Nutzung hinsichtlich ihrer Größe, ihrer Abfall- und Schadstoff- und Lärmerzeugung sowie der damit verbundenen überschlägig ermittelten Auswirkungen auf die Umwelt führen zu der vorläufigen Einschätzung, dass das Vorhaben zu keinen erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen führt. Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vorhanden. Es sind auch keine Anhaltspunkte dafür vorhanden, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 BImSchG zu beachten sind.

Dennoch wurden die Belange der Umwelt nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB ermittelt und in die Abwägung eingestellt.

### **Eingriffsbewertung, Ausgleichsmaßnahmen**

#### Mensch und Gesundheit

Durch die Neuordnung sind keine Belastungen oder Beeinträchtigungen für Mensch und Gesundheit zu erwarten, da die Nutzung im Plangebiet beibehalten wird (Wohnen und Gewerbe).

Lärm:

Schalltechnische Untersuchung

Nach der schalltechnischen Untersuchung ergibt sich für den Verkehrslärm an der Stuttgarter Straße (B 10) ein Lärmpegel von 86,3/79,8 dB(A) tags/nachts und an der Oberböhringer Straße von 76,9/69,3 db(A) tags/nachts.

Die Belastungen wurden durch das Gutachten von GN Bauphysik bestimmt und untersucht. Entsprechende Auflagen sind festgesetzt und empfohlen (vgl. Kapitel 4.1).

Der ausreichende Schallschutz ist im Baugenehmigungsverfahren nach DIN 4109 nachzuweisen. Der Hauptlärmbeitrag wird durch den Verkehrslärm hervorgerufen.

### Tiere und Pflanzen

#### Artenschutz:

Für das Plangebiet sind keine Hinweise auf Beeinträchtigungen bekannt. Das Gebiet ist bzw. war bebaut. Die derzeit unbebauten Bereiche werden seit dem Abbruch als Baustelleneinrichtungen, Lagerplätze und Interimsparkierungen verwendet. Ansonsten ist das Gebiet an vielen Stellen versiegelt und bebaut. Das Landratsamt Göppingen hat bestätigt, dass aufgrund der Nutzungen hier nicht mit artenschutzrechtlichen Konflikten zu rechnen ist.

Es wird sichergestellt, dass die Abbrucharbeiten und evtl. Gehölzrodungen von Anfang Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden.

Auch der Umgang mit dem südlichen Bereich des Gewässerrandstreifens und des Uferbereichs wurde mit dem Landratsamt Göppingen abgestimmt (siehe auch Kapitel 6.1, Grünflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft).

#### Vegetation/Baumbestand:

Das Plangebiet ist derzeit bebaut und versiegelt bzw. eine unbebaute Fläche mit Ruderalvegetation. Nur der Böschungsbereich an der Fils weist Baum- und Strauchpflanzungen auf, die durch die öffentliche und private Grünfläche geschützt und gesichert sind.

Ansonsten befinden sich keine Baumstandorte im Plangebiet, damit gibt es keine Bäume die zu schützen bzw. als erhaltenswert einzustufen sind.

Der Freiflächengestaltungsplan dient als Grundlage für das zukünftige Frei- und Grünflächenkonzept. Das Quartier soll durch Pflanzbindungen und -verpflichtungen bepflanzt und begrünt werden. Die Dachflächen sollen zukünftig vollständig, Fassadenflächen an geeigneten Stellen begrünt werden. Durch die Planung verbessert sich der Vegetations- und Baumbestand.

### Boden und Fläche

#### Boden:

Das Plangebiet ist bereits bebaut und großflächig versiegelt gewesen.

Mit der Neuplanung werden in großen Teilen des Plangebietes auch unterirdische Nutzungen möglich. Durch die Anordnung der unterirdischen Stellplätze in den Sockel- und Tiefgaragen werden die Wohn- und Urbanen Gebiete unterbaut. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sollen begrünt werden; eine Freiraumgestaltung mit Pflanzverpflichtungen und Pflanzgeboten wird festgesetzt, um diese Bereiche grünordnerisch zu schützen und zu gestalten. Die oberirdische Versiegelung wird somit deutlich reduziert. Beeinträchtigungen sind daher nicht zu erwarten.

#### Fläche:

Anhand der vorgesehenen Nutzungsintensivierung (mehr Wohneinheiten und Zunahme der Wohn- und ergänzende gewerbliche Flächen) ist davon auszugehen, dass sich die Flächeneffizienz im Plangebiet erhöhen wird.

#### Altlasten:

Es liegen keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer Untergrundverunreinigung durch die stillgelegte Schreinerei vor. (siehe auch Beurteilung Altlastensituation ehemalige Schreinerei Ströhle)

### Wasser

#### Schutzgebiete:

Das Plangebiet liegt außerhalb von bestehenden und geplanten Wasserschutzgebieten.

#### Grundwasser:

Das Plangebiet liegt außerhalb von Überflutungsflächen.

Die Bestimmungen des Wassergesetzes (WG) und des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG), insbesondere §§ 8 Abs. 1, 9 Abs. 1 und Abs. 2 WHG (behördliche Erlaubnis oder Bewilligung bei einer Benutzung der Gewässer, insbes. Grundwasserableitung und -umleitung), § 62 WHG (Umgang mit wassergefährdenden Stoffen) sowie § 43 Abs. 1 und Abs. 2 WG (Erdaufschlüsse, Geothermie) sind zu beachten. Erdarbeiten und Bohrungen i. S. d. § 43 WG bedürfen einer Anzeige nach § 92 Abs. 1 WG bzw. einer wasserrechtlichen Erlaubnis (z. B. Bohrungen in den Grundwasserleiter). Die unvorhergesehene Erschließung von Grundwasser ist der unteren Wasserbehörde nach § 43 Abs. 6 WG unverzüglich mitzuteilen.

### Klima und Luft

Das Plangebiet umfasst eine Randbebauung im Nordosten mit sehr wenigen Grünflächenanteilen, Neubauten im Süden und unbebauten Flächen in der Mitte und im Nordwesten.

Von geschlossenen und abriegelnden Bauweisen wird bei der Neuordnung abgesehen. Die neuen Baukörper ermöglichen eine Ost-West und auch Süd-Ost Durchlüftung im Plangebiet. Auf einen minimalen Versiegelungsgrad ist zu achten, nicht überbaute Bereiche sind umfassend zu begrünen. Dach-, Fassadenbegrünung und Baumpflanzungen sind vorgesehen und haben einen positiven Einfluss auf die lokalklimatischen Bedingungen und bewirken eine Verbesserung gegenüber dem jetzigen Zustand.

### Stadt- und Landschaftsbild

Das Plangebiet am Stadteingang Geislingens ist seit Ende der 1930er Jahre mit der Wohnsiedlung Bruckwiesen und der ergänzenden gewerblicheren Bebauung an der B10 und Oberböhringer Straße bebaut. Durch die Neuordnung wird es städtebaulich umstrukturiert und bildet einen neuen Stadteingang aus. Bautypologisch entstehen einzelne Riegel- und Punkthäuser, die sich durch den städtebaulichen Entwurf und die Freiflächengestaltung zu einem neuen gemischten Wohnquartier entwickeln.

Die neu gestaltete Straße Bruckwiesen sowie die geplanten Fußwege verbinden das Quartier mit den benachbarten Wohngebieten.

### Störfallbetriebe

Das Plangebiet liegt außerhalb von Konsultationsabständen für Störfallbetriebe.

## **6.3 Örtliche Bauvorschriften**

### **Gestaltung der baulichen Anlagen**

#### **Dachform, Dachneigung, Dachdeckung**

Zulässig sind flach geneigte Dächer (bis zu 15°). Durch die Vorgaben soll ein einheitliches Stadtbild mit klaren Übergängen zum Bestand erreicht werden. Glänzende, glasierende und spiegelnde Materialien dürfen auf den Dächern keine Verwendung finden, um so Blendwirkungen zu vermeiden. Die Einschränkungen betreffen nicht Anlagen zur Solarenergiegewinnung. Damit sollen alle Möglichkeiten einer nachhaltigen Energiegewinnung ausgeschöpft werden können.

#### **Fassadengestaltung**

Grelle, leuchtende oder reflektierende Farben für Fassadenwände und stark glänzende, glasierte oder spiegelnde Oberflächenmaterialien sind nicht zulässig.

Die Fassadenbegrünung dient sowohl als Gestaltungselement als auch zur Verbesserung des Kleinklimas. Besonders die Begrünung des Sockelgeschosses entlang der stark befahrenen Stuttgarter Straße wertet den Bereich gestalterisch auf. Allgemein führen die begrünten Fassadenflächen dazu, dass der Auftakt in die Stadt in ihrem Erscheinungsbild verbessert wird.

### **Werbeanlagen**

Werbeanlagen nach § 74 Abs. 1 Nr. 2 LBO werden in der Wahl des Standorts (in den Erdgeschossbereichen) und in der Ausführung (wechselndes und bewegtes Licht) eingeschränkt, besonders um die Wohngebiete nicht zu beeinträchtigen. Die Einschränkungen erfolgen auch entlang der Stuttgarter Straße, um das Erscheinungsbild der sie umgebenden baulichen Anlagen und ein harmonisches Stadtbild nicht zu beeinträchtigen.

### **Gestaltung der unbebauten Flächen**

Die Regelung zur Begrünung bzw. Ausführung von Belägen in dauerhaft wasserdurchlässiger Weise dient der Versickerung von Regenwasser und soll zu einem besseren Kleinklima beitragen. Die unbebauten Flächen werden nach dem Freiraumkonzept umgesetzt.

### **Abstellflächen für Müllbehälter**

Die Integration der Müllbehälterstandorte in Gebäude (z.B. auch Tiefgaragen/Nebenanlagen) soll dafür sorgen, dass ein einheitliches Stadtbild gewährleistet bleibt. An Abholtagen dürfen die Behälter an Sammelstellen auf den privaten Grundstücksflächen aufgestellt werden. Alternativ können die Standorte auch als Unterflursysteme angeordnet werden. Unterirdische Standorte sollen dabei in die Freiraumgestaltung und die unterbauten Flächen integriert werden.

### **Einfriedungen**

Entlang der Straße Bruckwiesen und entlang des Geh- und Radwegs sollen keine Hecken, Mauern oder Zäune errichtet werden, die das Sichtfeld auf der Straße und dem Weg für den Auto-, Fahrrad- und Fußgängerverkehr einschränken. Dies betrifft entlang der Straße Bruckwiesen insbesondere den Kurvenbereich, den Wendehammer sowie den Einmündungsbereich zur Oberböhringer Straße.

### **Außenantennen**

Je Gebäude ist nur maximal eine Außenantennenanlagen (Fernseh-, Rundfunkantenne, Parabolantenne) zulässig, so soll ein einheitliches Quartiersbild bewahrt werden und vor allem auch die fünfte Fassade in ihrer Erscheinung gesichert werden. Parabolantennen sind an den Gebäudefassaden nicht zulässig. Mobil- und Richtfunkanlagen sind nur in den urbanen Gebieten unzulässig.

### **Stellplätze**

Die baurechtlich notwendigen Kfz-Stellplätze werden in der Tiefgarage untergebracht. Da das Gebiet oberirdisch von Parkierungen freigehalten werden soll, werden Besucherstellplätze im Sockelgeschoss angeboten. Sollte sich das Mobilitätsverhalten in Zukunft ändern, können diese Flächen umgenutzt werden.

Es ist vorgesehen, je Wohneinheit mehr als 1 Stellplatz in der Tiefgarage anzubieten. Dies ist der Tatsache geschuldet, dass das Plangebiet derzeit nicht gut an den ÖPNV angeschlossen ist.

Zudem führt die Lage des Plangebiets im westlichen Geislingen dazu, dass für die täglichen Wege absehbar nur schwerlich auf das Auto verzichtet werden kann. Im Wohnungsmix sind außerdem große Familienwohnungen vorgesehen, die vermutlich mehr als 1 Stellplatz/Wohnung benötigen.

Die Straße Bruckwiesen soll von Parkierungen im öffentlichen Raum freigehalten werden, um eine höhere Aufenthaltsqualität im neuen Quartier zu schaffen. Auch in den benachbarten Straßen gibt es keine Flächen für Stellplätze und Parkierungen im öffentlichen Raum, was wiederum für eine Bündelung der Stellplätze in den geplanten Tief-/Sockelgaragen spricht.

Da sich das Plangebiet im bebauten Innenbereich befindet, und es sich hier um die Entwicklung eines neuen gemischten Gebietes mit vielen Wohnungen handelt, ist geplant mehr als 1 Stellplatz pro Wohneinheit in der Tiefgarage für die zukünftigen BewohnerInnen anzubieten.

## **6.4 Städtebauliche Kenndaten**

Die vom Geltungsbereich erfasste Fläche hat eine Größe von 17.600 m<sup>2</sup> (ca. 1,8 ha). Davon sind ca. 14.300 m<sup>2</sup> Baugrundstücksflächen und ca. 1.790 m<sup>2</sup> Verkehrsfläche (Straße und Wege).

### **Flächenbilanz**

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ergeben sich nachstehende Flächenanteile:

Fläche des Plangebiets:	ca. 17.600 m <sup>2</sup>	- 100,0 % -
davon		
Baufläche (WA <sub>1-3</sub> und MU <sub>1+2</sub> ):	ca. 14.300 m <sup>2</sup>	- 81,0 % -
Grünfläche (öffentlich und privat):	ca. 1.500 m <sup>2</sup>	- 8,5 % -
Verkehrsfläche (Straße, Wege, Fuß-/Fahrradweg)	ca. 1.790 m <sup>2</sup>	- 10,0 % -
Versorgungsfläche	ca. 10 m <sup>2</sup>	- 0,5 % -

## **7. PLANVERWIRKLICHUNG UND FOLGEMASSNAHMEN**

### **Bodenordnung**

Die Flurstücke und Grundstücke werden im Geltungsbereich teilweise neu geordnet.

Die Flächen im Geltungsbereich befinden sich im Eigentum der Stadt und der Geislinger Siedlungs- und Wohnungsbau GmbH (GSW).

Für die Umsetzung der Planung wird ein städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Geislingen und der GSW geschlossen.

### **Kosten und Finanzierung**

Die durch die Planung verursachten Kosten werden über die Regelungen im städtebaulichen Vertrag dem Verursacher auferlegt.