

Fachbereich	Sachgebiet	Aktenzeichen	Telefon	Datum
3	3.3	621.41	24-383	30.08.2024
<u>Bekanntgabe</u> - öffentlich -				
Beratung des Gemeinderats			am 23. Oktober 2024	

Städtebaulicher Vertrag für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 16/25 Zwischen der Heidenheimer Straße und der Eyb

Anlagen: Städtebaulicher Vertrag Entwurf Stand
 Planung von Bock Architekten Stand 17.07.2023 Lageplan und Grundrisse

Auf die Gemeinderatsdrucksachen

- GRD 013/22 (Sitzung Gemeinderat am 23.02.2022 – Beschluss zur Weiterverfolgung der Planung) und
- GRD 055/2022 (Sitzung Gemeinderat am 16.05.2022 – Zustimmung zum Entwurf des städtebaulichen Vertrags Stand 16.05.2022)

wird verwiesen.

Auf den Grundstücken südlich der Heidenheimer Straße, Heidenheimer Straße 75 – 79, mit insgesamt ca. 3.700 m² soll eine Wohnbebauung für betreutes Wohnen geschaffen werden. Mittlerweile besteht die Möglichkeit, auch das Grundstück der ehemaligen Umspannstation in die Gebäudeplanung einzubeziehen.

Der Gemeinderat hat bereits in seiner Sitzung am 16.05.2022 dem Abschluss eines städtebaulichen Vertrags auf Grundlage der Planung des Architekturbüros f+w, Ostfildern-Ruit vom 18.06.2021 zugestimmt.

Ursprünglich waren dort 41 Wohnungen, 2 Seniorenwohngemeinschaften mit jeweils 12 Plätzen und eine Tagespflegeeinrichtung, eine 6-er Personal-WG und Tiefgaragenplätze auf zwei Geschossen geplant. Das Gebäude war auf dem Grundstück parallel zur Heidenheimer Straße und parallel zur westlichen Grundstücksgrenze angeordnet. Die Tiefgaragenabfahrt war unmittelbar am westlichen Grundstücksrand entlang der dort verbleibenden Doppelhaushälfte Heidenheimer Straße 3 vorgesehen.

Da damit bauliche Probleme verbunden sind, ist zwischenzeitlich eine Umplanung des Architekturbüros von Bock Architekten erfolgt (siehe Anlage). Darüber wurde die Verwaltung am 12. Juli 2024 informiert. Das Gebäude wird nach Osten verschoben und parallel zur

Heidenheimer Straße rechtwinklig angelegt. Die Gebäudehülle bleibt höhenmäßig gleich. Auch im Gebäudeinnern ergeben sich Veränderungen.

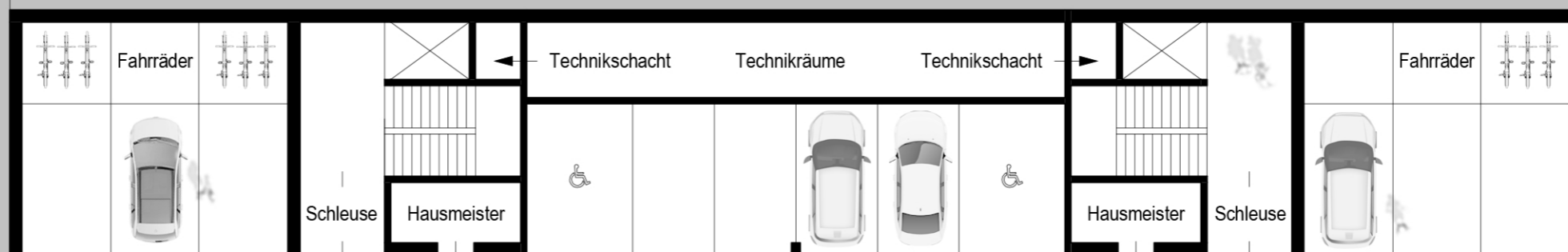
So sind nun 48 Stellplätze nur im 2. Untergeschoss vorgesehen und zwei große Fahrradabstellräume im 1. Untergeschoss, des Weiteren eine Tagespflege, zwei Seniorenwohngemeinschaften und 64 betreute Wohnungen.

Der städtebauliche Vertrag, der bisher noch nicht unterschrieben ist, wird deshalb mit kleineren redaktionellen Änderungen an die neue Situation angepasst (siehe Anlage).

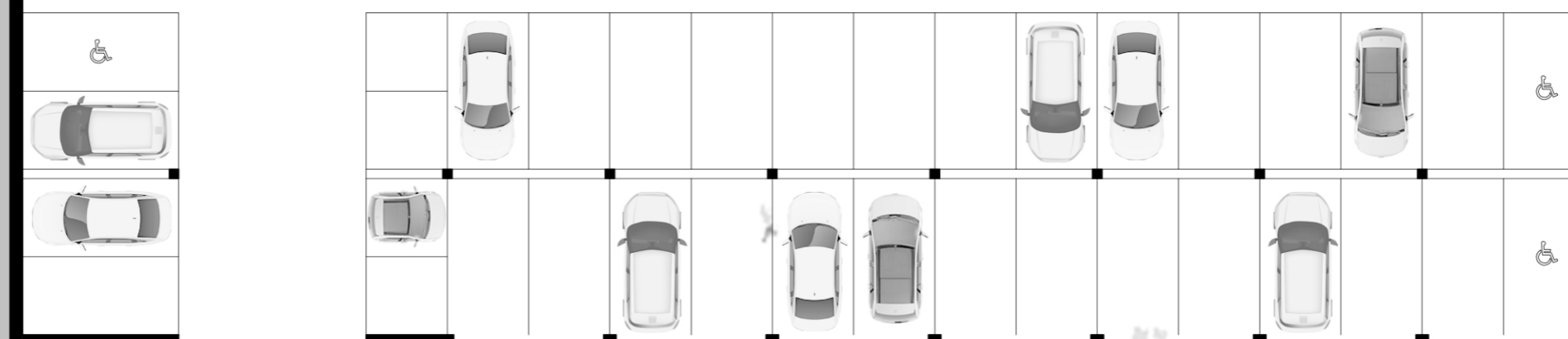
Das Bebauungsplanverfahren ist in Vorbereitung. Die Planung wird an die neuen Vorgaben angepasst. Für das Bebauungsplanverfahren ist außerdem wegen des Störfallbetriebs Schlötter eine Einzelfallbetrachtung auf Basis des Leitfadens KAS 18 zur Ermittlung von Vorsorgeabständen nach § 50 BImSchG erforderlich. Diese muss noch erstellt werden.

Gez. Alwine Aubele

Keine Unterkellerung = kein Verbau



48 Stellplätze (inkl. 4 Smartplätze)



Ein-/Ausfahrt TG

Pflaster

Pflaster

Rasenlochstein

Sonnendeck
Brücke

Schotterrasen befahrbar

Zugang 1.UG

Sitzplatz

Der Eyb-Park

Ausblick Eyb

Betreutes Wohnen
2.Untergeschoss
17.07.2023

0 1 2 3 4 5 10 20
Meter 1:200





WGhs 6

Garten



3 Stellplätze (Tagespflege)

Personalbereich 45,90m²

Küche
Raum Gard. WC
Abst. Gard. WC

Zugang KTW

Büro

Therapie

Ruhe

Ruhe

Bereich A
Tagespflege
313,50m²

Sitzplatz

Überdachter Bereich

Freisitz

Garten
(1.UG)

Sonnendeck

Zugang Eyb-Park

Der Eyb-Park

Teehaus

Ausblick Eyb

Eingang
Haus A

Fahrräder

3 Stellplätze

Eingang
Tagespflege

3 Stellplätze

Fahrräder

Eingang
Haus B

Abstellfläche
Rollstühle usw.

Empfang

Warten

Bereich Eingang
Tagespflege
155,66m²

Abstellfläche
Rollstühle usw.

3 Stellplätze

Büro Büro Büro

Verwaltung 45,90m²

Müll

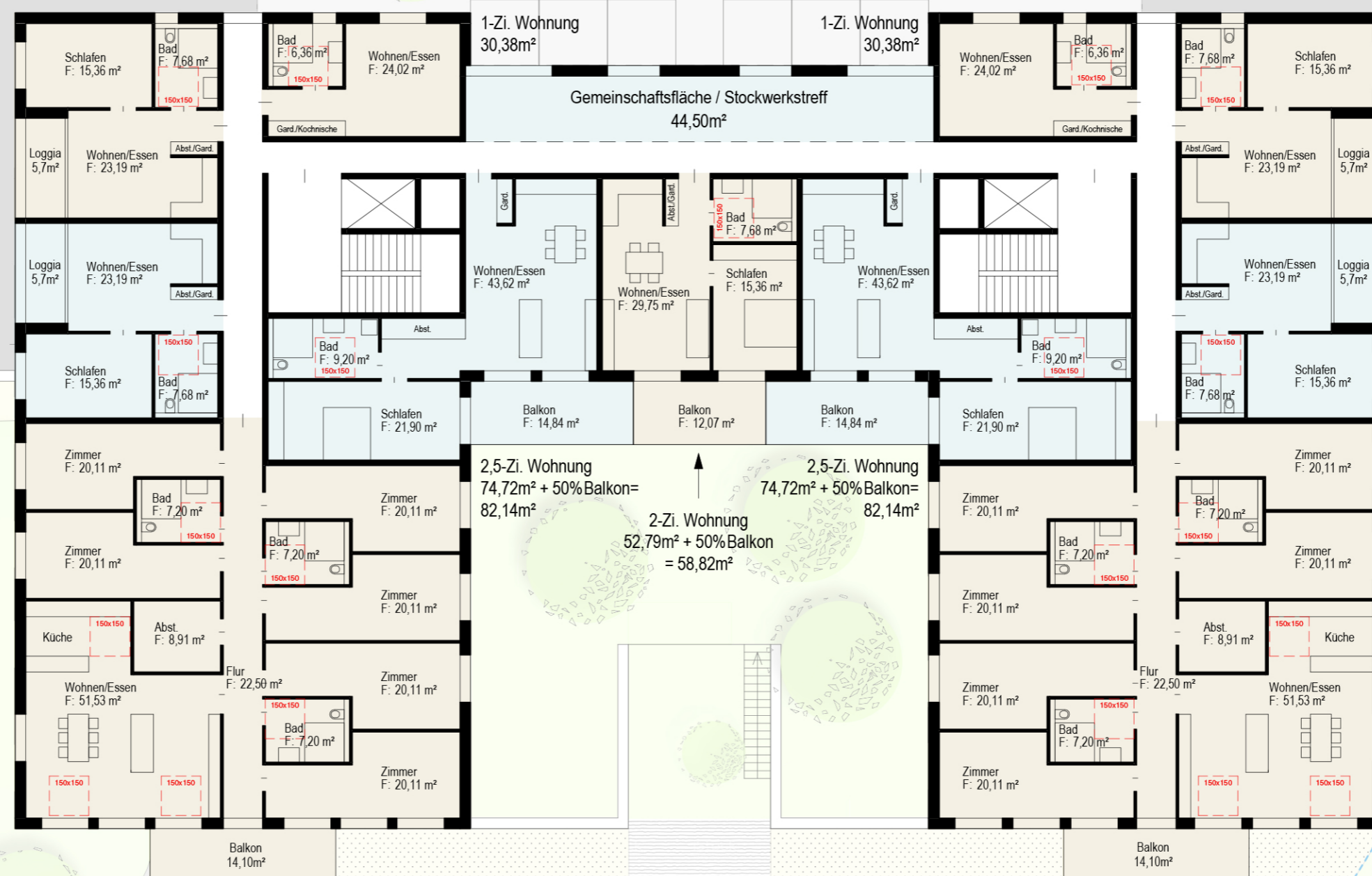
USP

Betreutes Wohnen
Erdgeschoss
17.07.2023



Betreutes Wohnen
1.Obergeschoss
17.07.2023

0 1 2 3 4 5 10 20
 Meter 1:200



2-Zi. Wohnung
 46,23m² + 50% Loggia
 = 49,08m²

2-Zi. Wohnung
 46,23m² + 50% Loggia
 = 49,08m²

Wohngemeinschaft
 225,20m² + 50% Balkon
 = 232,25m²
 ≈ 38,71m² pro Zimmer

2-Zi. Wohnung
 46,23m² + 50% Loggia
 = 49,08m²

2-Zi. Wohnung
 46,23m² + 50% Loggia
 = 49,08m²

Wohngemeinschaft
 225,20m² + 50% Balkon
 = 232,25m²
 ≈ 38,71m² pro Zimmer

1-Zi. Wohnung
 30,38m²

Gemeinschaftsfläche / Stockwerkstreff
 44,50m²

1-Zi. Wohnung
 30,38m²

2,5-Zi. Wohnung
 74,72m² + 50% Balkon =
 82,14m²

2-Zi. Wohnung
 52,79m² + 50% Balkon
 = 58,82m²

2,5-Zi. Wohnung
 74,72m² + 50% Balkon =
 82,14m²

Sitzplatz

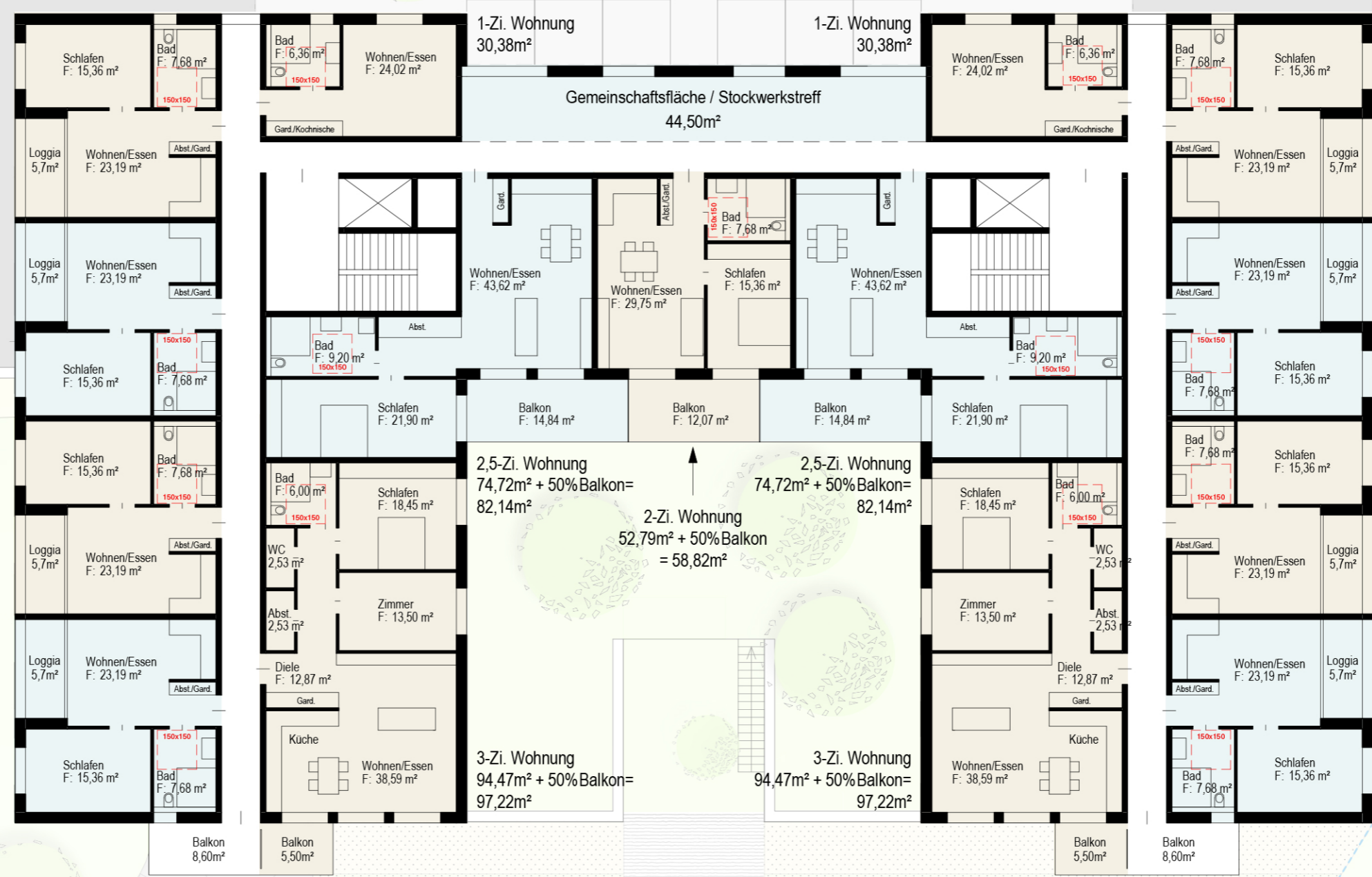
Der Eyb-Park

Ausblick Eyb



Betreutes Wohnen
2.Obergeschoss / 3.Obergeschoss
17.07.2023

0 1 2 3 4 5 10 20 Meter 1:200



Sitzplatz

Der Eyb-Park

Ausblick Eyb



Betreutes Wohnen
1.Dachgeschoss
17.07.2023

0 1 2 3 4 5 10 20 Meter 1:200



Sitzplatz

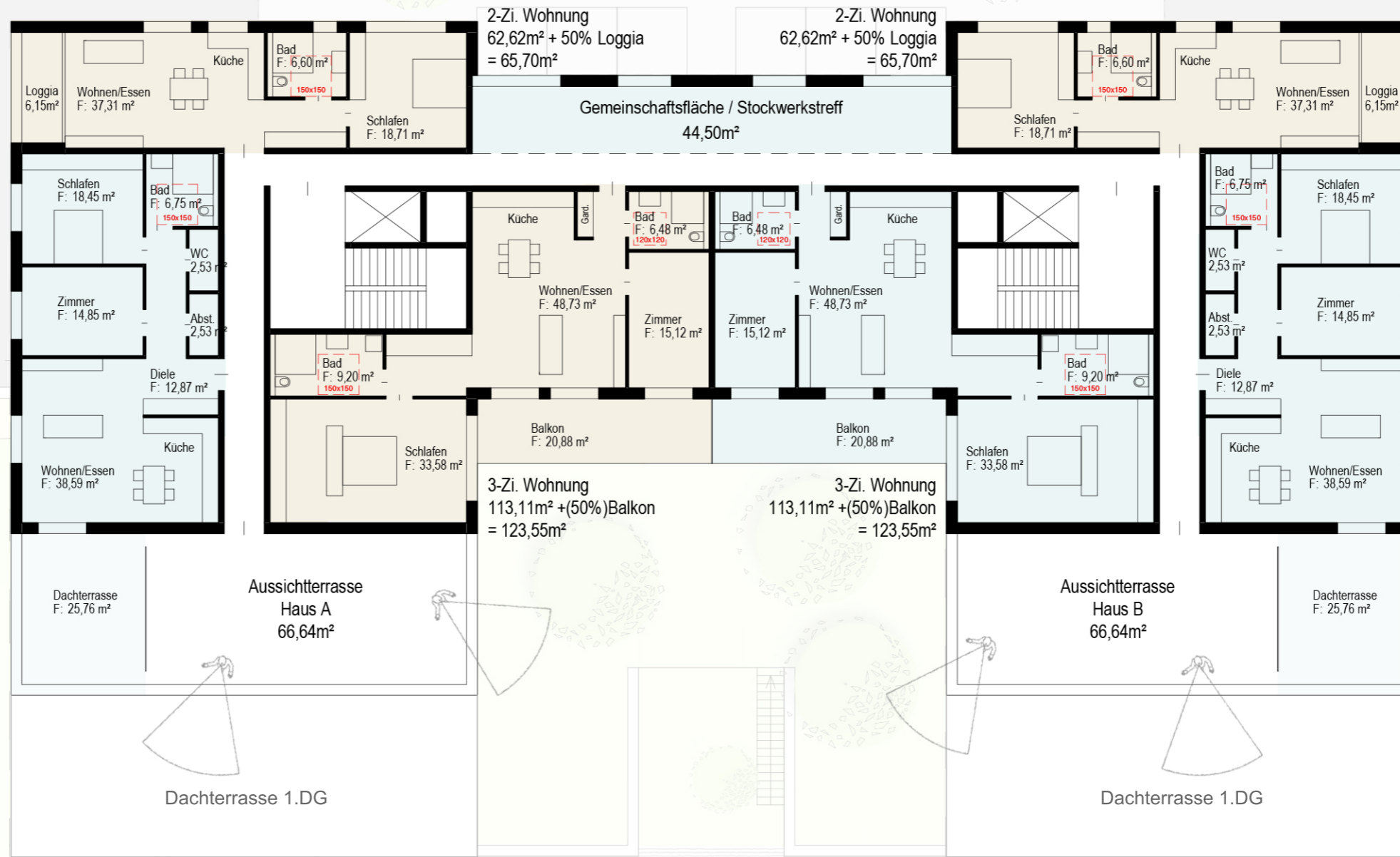
Der Eyb-Park

Teehaus

Ausblick Eyb



3-Zi. Wohnung
 96,57m² + (30%) Dachterrasse
 = 104,30m²



Betreutes Wohnen
2.Dachgeschoss
17.07.2023



Sitzplatz

Der Eyb-Park

Ausblick Eyb

Teehaus