

**Wohnbebauung Hans-Sachs-Weg 1 (HSW 1)  
- Grundsatzbeschluss zur Umsetzung**

Vorlagen-Nr.:

**068/2022-ö-5.1**

Az.:

<b>Gremium:</b>	<b>Zweck:</b>	<b>Art:</b>	<b>Datum:</b>
Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich	20.07.2022

<b>Dezernat-Geschäftsbereich:</b>	<b>Fachbereich:</b>	<b>Sachbearbeiter:</b>
II - Planen und Bauen	Stadtplanung	Dieringer, Bertram

**Beschlussantrag:**

Der Gemeinderat stimmt der geplanten Wohnbebauung gemäß den beigefügten Planunterlagen im Hans-Sachs-Weg 1 in Metzingen zu und beauftragt die Verwaltung mit der Durchführung der erforderlichen Schritte zur Umsetzung des Vorhabens.

**Ziel:** Bereitstellung von Wohnraum in zentraler Lage und mit breiter Angebotspalette angesichts der ungebrochen hohen Nachfrage aus allen Bevölkerungsschichten.

**Auswirkungen auf**

<b>Finanzen</b>	
Die Maßnahme/das Projekt hat finanzielle Auswirkungen:	ja <input type="checkbox"/> (s. Anlage 0); nein <input checked="" type="checkbox"/>
Für die Maßnahme/das Projekt sind über- oder außerplanmäßige Ausgaben notwendig:	ja <input type="checkbox"/> , insgesamt Euro; nein <input checked="" type="checkbox"/>
Die Maßnahme/das Projekt ist eine Einzelmaßnahme: <input checked="" type="checkbox"/> ; ist Teil einer Gesamtmaßnahme: <input type="checkbox"/>	
Die Umsetzung der Einzelmaßnahme/Gesamtmaßnahme <input type="checkbox"/> belastet <input type="checkbox"/> entlastet den städtischen Haushalt im Haushalts- und Finanzplanungszeitraum 2022 bis 2027 mit voraussichtlich insgesamt: <b>Euro</b> (falls es sich bei der Maßnahme um einen Teil der Gesamtmaßnahme handelt, sind hier die Kosten des Gesamtprojektes (Investitions- und Folgekosten) genannt (ev. Einnahmen sind berücksichtigt))	
<b>Personal</b>	<b>Kinder, Familie, Senioren</b>
	Schaffung von zentral gelegenem Wohnraum in breitem Angebotsspektrum für möglichst viele Bevölkerungsschichten
<b>Umwelt und Verkehr</b>	<b>Wirtschaft und Tourismus</b>
Konversion einer ehemals gewerblich genutzten Fläche in ein attraktives Wohnquartier; Förderung der Innenentwicklung vor Außenentwicklung	Möglichkeit zur Eigentumbildung innerhalb der Bevölkerung und Stärkung des Wohnstandortes Metzingen

**Sachverhalt:**

Das Areal der ehemals hier ansässigen Glaserei Gaensslen zwischen Heinrich-Heine-Straße und Hans-Sachs-Weg im Norden der Kernstadt Metzingen soll einer Nachnutzung zugeführt werden. Geplant ist

dabei eine verdichtete Wohnbebauung. Mit dieser kann hier in innenstadtnaher Lage dem nach wie vor ungebrochenen Bedarf nach Wohnraum für breite Bevölkerungsschichten Rechnung getragen werden. Gleichzeitig soll aber auch gewährleistet werden, dass sich das Neubauvorhaben in die gewachsene Umgebung einfügt. Die vorhandene Bausubstanz auf dem Gelände, bestehend aus Wohn-, Betriebs- und Nebengebäuden, wird im Vorfeld der Planumsetzung abgetragen.

Konkret geplant sind drei Mehrfamilienhäuser in Punktbebauung, die in ihrer Kubatur und Höhenentwicklung das heterogene Umfeld, bestehend aus kleinteiliger Wohnbebauung und großflächigeren Gewerbebauten, angemessen berücksichtigt. Ziel ist zudem die Schaffung eines durchmischten, differenzierten Wohnungsangebotes für breite Bevölkerungsgruppen. Das Projekt kennzeichnet sich darüber hinaus durch maximale Ressourcenschonung und ein zukunftsorientiertes Energiekonzept. Weitere planerische Details können der Maßnahmenbeschreibung und den Plänen entnommen werden, die in der Anlage beigefügt sind.

Das Quartier, in dem das Planvorhaben realisiert werden soll, ist gemäß Flächennutzungsplan (9. Änderung, Stand: 20.08.2019, rechtsgültig seit 12.12.2020) als Gewerbegebiet ausgewiesen. Von dieser Maßgabe kann jedoch insofern abgewichen werden, als dass sich das Quartier bereits seit längerem deutlich von einem einstmaligen Gewerbegebiet hin zu einem Mischgebiet entwickelt hat. Der gewerbliche Anteil hat dabei über die Jahre kontinuierlich abgenommen, während der Anteil an verschiedenen Wohnnutzungen stetig zugenommen hat. Ein rechtskräftiger Bebauungsplan liegt nicht vor, sodass sich das Bauvorhaben nach § 34 BauGB beurteilt. Dabei ist sicherzustellen, dass sich das Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Diese Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall allesamt erfüllt, sodass einer Realisierung im Grundsatz nichts entgegensteht.

#### **Zeitliche Umsetzung:**

Folgt der Gemeinderat dem Beschlussantrag der Verwaltung und fasst den Grundsatzbeschluss zum vorliegenden Planvorhaben, kann in der Folge der Bauantrag hierzu eingereicht werden. Im Rahmen des förmlichen Bauantragsverfahrens werden weitere Details geklärt und die Angrenzer angehört. Die Realisierung kann erfolgen, sobald der Bauantrag abschließend positiv beschieden wurde.

**Anlagen:** Vorentwurf zur Wohnbebauung Hans-Sachs-Weg 1 (HSW 1) in Metzingen vom Mai 2022

- Anlage a: Maßnahmenbeschreibung
- Anlage b: Lageplan
- Anlage c: Grundriss Untergeschoss + Tiefgarage
- Anlage d: Grundrisse Erd- und Obergeschosse
- Anlage e: Grundriss Dachgeschoss (Penthouse)
- Anlage f: Schnitt + Ansicht Süd
- Anlage g: Ansichten West und Ost
- Anlage h: Visualisierung 1 (von Heinrich-Heine-Straße)
- Anlage i: Visualisierung 2 (von Hans-Sachs-Weg)