

# Sitzungsvorlage

## zur öffentlichen Sitzung der Stadt Gundelsheim

Gremium	Sitzungsdatum	Behandlung
Gemeinderat	30.04.2025	Entscheidung

Vorlage Nr.: 2025/050

**Umnutzung und teilweise Aufstockung eines bestehenden Gewerbegebäudes zu Apartmentwohnungen sowie die Errichtung von zwei Mehrfamilienwohnhäuser mit zwei Gewerbeeinheiten und Tiefgarage auf den Grundstücken Flst.-Nr. 906, 906/2 und teilweise auf Flst.-Nr. 5783 (Eisenbahnstraße/Heilbronner Straße) in Gundelsheim**

### Sachverhalt:

Der Antragsteller beabsichtigt, das o. g. Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu realisieren.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des qualifizierten Bebauungsplans "Ehemaliges Konservengelände".

Als Art der baulichen Nutzung ist für das Baugrundstück ein Urbanes Gebiet (MU) festgesetzt.

Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein; d. h. es ist keine reine Wohnnutzung möglich, sondern die Wohnnutzung muss durchgemischt sein, z. B. Wohnnutzung und Gewerbe.

Im Bebauungsplan sind folgende Vorschriften vorgegeben:

- max. zulässige Zahl der Vollgeschosse: III
- max. zulässige Gebäudehöhe:  
13,5 m an der Eisenbahnstraße und an der Heilbronner Straße max. 13,0 m
- Abweichende Bauweise mit Längenbeschränkung auf 60 m  
an der Eisenbahnstraße und an der Heilbronner Straße bis 65 m.

Die Vorgaben zur Gebäudehöhe werden teilweise mit den Penthouse-Wohnungen nicht eingehalten (geplante Gebäudehöhe an der Heilbronner Straße: 14,4 m und an der Eisenbahnstraße: 14,81 m). Ob die zurückgesetzten Penthouse-Wohnungen als untergeordnet angesehen werden, ist vom Landratsamt Heilbronn zu prüfen.

Das Bauvorhaben liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Wert I und II - Zone III und im Starkregenrisiko. Es sind daher entsprechende konstruktive Maßnahmen gegen Starkregenereignisse bei der Errichtung der Gebäude vorzunehmen. Hierfür ist dem Landratsamt Heilbronn ein Gutachten vorzulegen.

Laut Architekten ist auf der Nordseite (Giebel zur Brücke hin) des Altbaus (Backsteingebäude) und auf der Westseite (zum Friedhof hin) der Erhalt der originalen Backsteinfassade geplant. Die Wärmedämmung kann an diesen Stellen als Innendämmung realisiert werden. Die anderen beiden Fassadenseiten (Osten und Süden) bekommen ein Wärmedämm-Verbundsystem.

Geplant sind insgesamt 77 Wohnungen (im alten Gebäude = 48 und im neuen Gebäude = 29) und zwei Gewerbeeinheiten (Büros) sowie 80 Kfz-Stellplätze. In der Tiefgarage entstehen 36 PKW-Stellplätze, die Zufahrt erfolgt über die Heilbronner Straße. Im Übersichtsplan sind 44 PKW-Stellplätze im Freien an der Eisenbahnstraße - teilweise auf städtischem Grund und teilweise auf privatem Grund geplant.

Laut Vorgaben des Bebauungsplans sind für Wohnungen unter 60 m<sup>2</sup> 1 Kfz-Stellplatz pro Wohnung und für Wohnungen ab 60 m<sup>2</sup> sind 2 Kfz-Stellplätze pro Wohnung vorgegeben.

Für 48 Wohnungen bis 60 m<sup>2</sup> x 1 St. = 48 Kfz-Stellplätze und für 29 Wohnungen über 60 m<sup>2</sup> x 2 St. = 58 Kfz-Stellplätze herzustellen. Also insgesamt wären dann 106 Stellplätze für die Wohnungen und für die Gewerbeeinheiten:  $267,19 \text{ m}^2 / 40 \text{ m}^2 = 7$  Stellplätze herzustellen.

Die Stadt Gundelsheim hat als Eigentümerin der Fläche im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans die Fläche für die Errichtung der Stellplätze in Aussicht gestellt.

Das Landratsamt Heilbronn hat die Anzahl der Stellplätze zu überprüfen.

### **Beschlussvorschlag:**

Gegen das Bauvorhaben werden keine Einwendungen erhoben.

Das Einvernehmen nach dem Baugesetzbuch wird erklärt.

Die Stadt Gundelsheim stimmt als Eigentümerin der Fläche für die Errichtung der Stellplätze teilweise auf städtischem Grund zu; dies muss vertraglich noch geregelt werden.

### **Anlagen:**

1 - Planunterlagen Heilbronner Straße-Eisenbahnstraße - Flst. 906, 906-2 und Teilw. 5783.pdf

2 - Lageplan - Stellplätze im Freien