

Sitzungsvorlage Bau-, Grundstücks- und Umweltausschuss öffentlich

am 03.03.2021

Vorlagen-Nr.: 3/013/2021

Berichterstatter: Koller, Peter

Betreff: Bauantrag zur Errichtung einer Wohnanlage auf dem ehemaligen Grundstück der Brauerei Flur-Nr. 984 Gemarkung Dinkelsbühl

Sachverhaltsdarstellung:

Der Antragsteller beabsichtigt, nachdem die Brauereigebäude abgebrochen wurden, die Errichtung einer Wohnanlage.

Diese Anlage besteht aus sechs Wohngebäuden und einer Tiefgarage mit 2 Ebenen. Die Gebäude weisen zwischen drei und vier Geschosse auf, entlang der Feuchtwanger Straße im Norden wird den beiden Gebäuden ein fünftes zurückgesetztes Penthausgeschoss aufgesetzt. Der mit einem Satteldach ausgestattete Baukörper wird dem ehemaligen Sudhaus an der Feuchtwanger Straße nachempfunden. Alle anderen Baukörper sollen mit begrünten Flachdächern versehen werden.

Insgesamt sollen 82 Wohneinheiten (davon 28 barrierefrei) untergebracht werden. Ferner sind freiberufliche Nutzungen wie Rechtsanwaltskanzleien oder ähnliches vorgesehen. Außerdem soll ein kleines Cafe mit Bäckerei entstehen.

Auf zwei Tiefgaragenebenen werden 167 Stellplätze nachgewiesen. Acht weitere Stellplätze werden oberirdisch errichtet. Die Zu- und Abfahrt zur Wohnanlage soll über die Bechhofener Straße erfolgen (wie bisher). Das Staatliche Bauamt als Angrenzer zur Bundesstraße und zur Staatsstraße wird am Verfahren für die Baumaßnahme und für die Baustelleneinrichtungen beteiligt.

Für das Nutzungskonzept ist ein Lärmschutzgutachten vorzulegen.

Die Abstandsflächen zu den benachbarten Grundstücken sind eingehalten. Geringfügige Überschreitungen zeigen sich durch die Balkone zum Bahngrundstück im Norden. Ferner gibt es vereinzelt Überdeckungen im Grundstücksinneren zwischen einzelnen Gebäuden (im Plan gelb dargestellt).

Die Bestandsbebauung weist aktuell bis zu vier Geschosse auf. Gleiches gilt für die Umgebungsbebauung, auch hier befinden sich zwei- bis viergeschossige Gebäude.

Das Grundstück ist im Flächennutzungsplan als Mischgebiet ausgewiesen. Es gibt keinen Bebauungsplan, die Zulässigkeit der Bebauung ist deshalb auf der Grundlage des § 34 BauGB zu beurteilen.

Ein Vertreter der Bauherrschaft wird die Planung in der Sitzung vorstellen und gegebenenfalls Fragen hierzu beantworten.

Anlagen: Bestandsaufnahmen, Planzeichnungen, Animationen, Lagepläne und Grundrisse

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Baumaßnahme besteht Einverständnis.

03. Sitzung des Bau-, Grundstücks-
und Umweltausschusses

Tagesordnungspunkt Nr. 2