

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 21.04.2021

Vorlagen-Nr.: 3/044/2021

Berichterstatter: Vonhold, Gerhild

Betreff: Bebauungsplan Gaisfeld IV, Bauabschnitt 1 – Vorstellung der vorgelegten Planungen der Bewerber für den Geschoßwohnungsbau in den Teilgebieten TG 6 + TG 7

Sachverhaltsdarstellung:

Nach einer verwaltungsinternen Vorauswahl sind 7 Bewerber für die 9 Grundstücke im Baugebiet Gaisfeld IV, die einen Geschoßwohnungsbau zulassen, ausgewählt worden. Am 02.02.2021 wurden diese 7 Bewerber von der Stadt in die Schranne zu einem gemeinsamen Gespräch eingeladen, um die Anforderungen an die Bebauung zu erläutern. Die Philosophie des Bereich TG 6 + TG 7 ist, eine verdichtete, nachhaltige Bebauung mit einem durchgrüneten Umfeld zu schaffen, die durch zusammenhängende, grüne Aufenthaltszonen, begrünte Fassaden und Gründächer geprägt ist.

Durch diese großen zusammenhängenden Grünflächen mit Aufenthaltszonen kann auch eine größere Höhenentwicklung der Bebauung mit 4 Vollgeschossen kompensiert werden. Durch diese Verdichtung sind die Voraussetzungen für die Schaffung von günstigerem Wohnraum gegeben.

Eine weitere Qualität für das Wohngebiet wird durch die Auflage des Baus von Tiefgaragen geschaffen. Indem die jeweils benachbarten Grundstückseigentümer ihre jeweiligen Tiefgaragen gemeinschaftlich durch eine gemeinsame Zu- und Abfahrt erschließen, wird die Anzahl der Tiefgaragenzufahrten sehr reduziert. Die Tiefgaragenzufahrten sind mit einem extensiv begrünten Flachdach zu überdachen und fügen sich somit in das grüne Umfeld ein. Die oberirdischen Flächen stehen nun vermehrt für Begrünungen zur Verfügung. Lediglich Besucher-Stellplätze und Fahrradstellplätze werden oberirdisch zur Erschließungsstraße hin orientiert.

Alle eingeladenen Bewerber haben dieser Tiefgaragenlösung zugestimmt und sich bereit erklärt, für die, Ihnen angebotenen Grundstücke grundstückspezifische Entwürfe vorzulegen. Diese Pläne werden Ihnen in der heutigen Stadtratssitzung vorgestellt werden.



Ausschnitt aus Bebauungsplan

Diese Entwürfe der Grundstücksbewerber wurden am 12.04.2021 dem Gestaltungsbeirat vorgestellt.

Der Gestaltungsbeirat sprach sich nach der Vorstellung und Durchsicht der Entwürfe folgende Empfehlung für die Gestaltung der Geschößwohnungsbauten aus:

- Es sollte eine städtebauliche ablesbare Gliederung erkennbar sein, die zwischen öffentlichen Bereichen vor den Häusern und privaten Grünflächen hinter den Häusern differenziert.
- In den privaten Flächen hinter den Wohnblöcken sollten zusammenhängende Grünflächen entstehen, die auch an die Grünflächen der Nachbargrundstücke anschließen und somit die im Bebauungsplan festgelegten, durchgehenden Grünachsen betonen. Diese zusammenhängenden Grünflächen können die Überbauung der Grünachsen durch die Tiefgaragenzufahrten kompensieren.
- Die Stellplätze sollten nicht in den Ruhe- und Grünzonen angeordnet werden.
- Die Straßen sollten durch alleinartig, gepflanzte Baumreihen in den Vorgartenzonen geprägt werden.
- Die Baukörper sollten sich durch klare Formen, ohne unnötige Vor- und Rücksprünge und Höhenversprünge, mit einer ruhigen Farbgebung und einer reduzierten Materialität auszeichnen. Neben den Putzfassaden, mit vereinzelt Holzelementen wird empfohlen den Kubus durch das Fassadengrün und Dachbegrünung zu gestalten.
- Statt auskragender Balkone sind Loggien für die klare Gestaltung der Baukörper vorzuziehen.
- Die Fassaden zur öffentlichen Straße sind hochwertig zu gestalten.
- Die Fassadenbegrünung sollte als Fassadengliederungselement direkt an der Fassade, besonders auch an den unbefensterten Fassaden, vom Erdgeschoß bis zum obersten Geschoß vorgesehen werden. Die Umsetzung der Begrünung von 30 % der Fassade wird empfohlen.

Entsprechend dieser Empfehlungen wurden die Entwürfe bezüglich der Lage und Gliederung geändert und in dem Lageplan zusammengefasst.



Die Bewerber für die Grundstücke werden am 15.04.2021 über die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates informiert.

Haushaltsrechtliche Vermerke:

1. Die Gesamtausgaben der Maßnahme/Vergabe betragen 0,00 €
2. Haushaltsmittel vorhanden: ja/nein 0,00 € bei HSt.:
3. Die über-/außerplanmäßige Ausgaben in Höhe von 0,00 € werden gedeckt durch:
 - Einsparungen bei HSt.:
 - Mehreinnahmen bei HSt.:
 - Veranschlagung im Nachtragshaushalt 20

Vorschlag zum Beschluss:

Mit der Vorgehensweise besteht Einverständnis. Den Abweichungen hinsichtlich der Festsetzungen des Bebauungsplans wird zugestimmt.

12. Sitzung des Stadtrates

Tagesordnungspunkt Nr. 9