

Sitzungsvorlage Stadtrat öffentlich

am 29.07.2021

Vorlagen-Nr.: 3/067/2021

Berichterstatter: Wegert, Walter

Betreff: Baugebiet "Gaisfeld IV - Bauabschnitt 1" Dinkelsbühl:
Vorstellung des Bauvorhabens sozial geförderter Wohnungsbau

Auf den beiden ca. 2620 m² und ca. 3810 m² großen Grundstücken im Baugebiet „Gaisfeld IV - Bauabschnitt 1“, die den Teilgebieten TG5, TG6 und TG7 zugeordnet sind, sollen Wohnungen im sozial geförderten Wohnungsbau verwirklicht werden.

Im Juli 2020 wurden erste Gespräche mit einem auf öffentlich geförderten Wohnungsbau fokussierten Unternehmen bezüglich der möglichen Umsetzung von sozial gefördertem Wohnungsbau aufgenommen. Dieses Wohnungsbauunternehmen hat nun eine Studie vorgelegt, wonach es beabsichtigt, 85 sozial geförderte Wohnungen (einkommensorientierte Förderung - EOF) und 10 freifinanzierte Wohnungen, alle 95 in barrierefreier Ausführung, auf den beiden genannten Grundstücken zu errichten. Darunter sind auch kleinere Wohnungen mit 1-2 Zimmern vorgesehen.

Hinsichtlich der Stellplätze wurde vereinbart, dass für 1- bis 2-Zimmerwohnungen je 1 Stellplatz und für größere Wohnungen je 1,5 Stellplätze nachzuweisen sind. Aufgrund der Gegebenheiten ist es dem Investor nur möglich, 110 Stellplätze (95 Tiefgaragenstellplätze und 15 oberirdische Stellplätze) zu schaffen. Nach dem vereinbarten Stellplatzschlüssel würde sich jedoch ein Stellplatzbedarf von insgesamt 124 ergeben. Da das Unternehmen versichert, dass seinen Erfahrungswerten nach die von ihm vorgesehenen 110 Stellplätze ausreichen werden, schlägt die Verwaltung vor, die fehlenden 14 Stellplätze abzulösen (je Stellplatz 6.000 €, damit insgesamt 84.000 €).

Das Wohnungsbauunternehmen plant außerdem, anders als im Bebauungsplan vorgesehen, den Lärmschutz zwischen den Gebäuden, in transparenter Ausführung und auf eigenem Grund auszuführen. Dadurch wird die Stadt von ihrer Verpflichtung der Errichtung einer Lärmschutzwand mit Kosten von ca. 85.000 € befreit. Diese Einsparung kann mit der Stellplatzabläse verrechnet werden, das heißt gegenseitige Ausgleichszahlungen entfallen.

Die Baukörper sollen entsprechend der beigelegten Studie platziert werden. Durch das Zusammenlegen der Baugrundstücke werden zwangsläufig die Baugrenzen und die festgelegte Grünzone überbaut. Auch diesbezüglich ist eine Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplans (überbaubare Fläche) erforderlich.

Die Baukörper sind viergeschossig, die südlichen Baukörper (angrenzend zum Baugebiet „Gaisfeld III“) hingegen drei- bzw. zweigeschossig. Für die Bereiche in TG6 und TG7 sind hinsichtlich der Ausbildung der Viergeschossigkeit sowie der Dreigeschossigkeit ebenfalls Befreiungen von den Festsetzungen des Bebauungsplans erforderlich. Den angrenzenden Eigentümern wurde die Planung vorgestellt.

Nach der vorliegenden Studie erreicht die oberirdisch überbaute Fläche eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und die Tiefgarage eine GRZ von 0,6. Der Bebauungsplan weist eine GRZ von 0,4 aus, so dass eine Befreiung erforderlich ist.

Grünflächen sind zwischen den einzelnen Baukörpern und insbesondere im Süden vorgesehen.

Die Baukörper werden mit einem begrünten Flachdach ausgebildet. Eine Fassadenbegrünung erfolgt gemäß Bebauungsplan.

Anlage

städtebauliche Studie (siehe TOP 1 nicht-öffentlich)

Vorschlag zum Beschluss:

Es besteht Einverständnis mit der vorgelegten Planung.

Folgende Befreiungen vom Bebauungsplan werden zugelassen:

1. Für Wohneinheiten mit max. 2 Zimmern ist 1 Stellplatz vorzusehen, für die übrigen Wohneinheiten sind je 1,5 Stellplätze nachzuweisen.
2. Für die Abweichung von den Baugrenzen wird entsprechend der vorgelegten Studie eine Befreiung erteilt.
3. Für die Abweichung von den Festsetzungen des Bebauungsplans hinsichtlich der Anzahl der Vollgeschosse wird entsprechend der vorgelegten Studie eine Befreiung erteilt.
4. Die Grünflächen sind entsprechend der vorgelegten Studie zu platzieren.
5. Hinsichtlich der überbaubaren Fläche wird insoweit eine Befreiung vom Bebauungsplan erteilt, als eine GRZ von 0,4 und hinsichtlich der Tiefgarage eine GRZ von 0,6 zugelassen wird.
6. Es werden 14 Stellplätze abgelöst.

Der Ablösebetrag wird mit den Einsparungen bei der Lärmschutzwand auf null ausgeglichen. Damit entfallen gegenseitige Zahlungen.