



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 30.09.2020

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2020/61/940

TOP 4

Bodmanstraße 46 Abbruch und Neubau eines Geschäftsgebäudes msw-architekten GmbH

Sachverhalt:

Die Bayrische Trendhaus plant auf den Flurstücken 998/23, 998/36, 998/35 und 998/40 die Errichtung eines Geschäftshauses für Büronutzung an der Bodmanstraße 46. Das bestehende historische Eckhaus an gleicher Stelle soll dafür rückgebaut werden. Das Vorhaben wird heute erstmalig im Gestaltungsbeirat vorgestellt. Das Vorhaben befindet sich ca. 270 m nordwestlich vom Hildegardis-Gymnasium, unmittelbar am vielbefahrenen Adenauerring, Ecke Bodmanstraße. Die benannten Flurstücke befinden sich am Nordrand noch innerhalb des laut Stadtbildsatzung homogenen Bereichs „Bodmanstraßen-Viertel“. Es befinden sich keine Denkmale im städtebaulichen Zusammenhang mit dem Vorhaben. Bei der Bodmanstraße handelt es sich jedoch um eine Villenstraße des 19. Jahrhunderts, die die Innenstadt / den Stadtpark mit der Calgeer-Anlage, einer Grünfläche westlich des Rings, verbunden hat. Der Straßenzug und die Platzanlage, die heute allerdings durch den Adenauerring abgeschlossen wird, sind sorgfältig angelegte Stadtbausteine.

Der Neubau lehnt sich in der Kubatur an das Bestandsgebäude an, es soll drei Geschosse und ein Staffelgeschoss mit östlich und nordöstlich ausgerichteter Terrasse mit flachem Zeltdach erhalten. Zwei Untergeschosse beinhalten insgesamt 23 Stellplätze, welche im Osten über eine Rampe und einen Aufzug für PKW erschlossen werden – die Einfahrt befindet sich mündet auf die Bodmanstraße. Darüber hinaus gibt es außenliegende Stellplätze im Hof auf den Flurstücken 998/36, 998/35, 998/40. Für die Erschließung dieser Stellplätze werden drei Varianten vorgeschlagen, wobei die Stellplätze teilweise über Flurstück 998/15 (Bodmanstraße 42) erschlossen werden sollen. Dinglich gesichertes Geh- und Fahrrecht für diese Erschließung gibt es alternativ noch nicht. Der Haupteingang mit Treppenhaus und Aufzug befindet sich im Westen an der Ecke Adenauerring und Bodmanstraße. Das Gebäude soll als Massivbau mit Lochfassade ausgeführt werden.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Das bedeutet, dass sich das Vorhaben nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der überbauten Grundstücksfläche in den Zusammenhang der bebauten Umgebung einfügen muss.

Das Vorhaben soll heute im Gestaltungsbeirat behandelt werden, weil das Geschäftsgebäude in Bezug auf den Charakter der Straße und des Platzes und in seiner prominenten Lage am Adenauerring als stadtbildprägend zu betrachten ist.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlage:

Präsentation_4