



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 23.04.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2024/61/423

TOP 2

Bahnhofstraße 37 Neuplanung des Grundstücks / Sozialer Wohnungsbau und Gewerbe in Modulbauweise

Sachverhalt:

Die Wirth Immobilien & Marketing GmbH & Co. KG möchte auf dem ehemaligen Parkplatz der Deutschen Telekom an der Bahnhofstraße (Flurstück Flst.-Nr. 2217) einen sozial geförderten Wohnungsbau in Modulbauweise realisieren. Das städtebauliche Umfeld zeichnet sich durch eine heterogen geprägte Höhenentwicklung sowie einer gemischten Nutzung mit Wohnen, Gewerbe und Einzelhandel aus.

Bei dem Projekt handelt es sich dabei um einen bis zu siebengeschossigen Gebäudekomplex, der sich von der Mitte ausgehend nach Norden und Süden hin abstuft. Nach Angabe der Planer soll die Höhe des Neubaus zwischen dem mehrgeschossigen Wohnhaus im Süden und dem östlich gelegenen Forum Allgäu vermitteln und auch als stadträumlicher Auftakt zur Innenstadt dienen. Insgesamt sind ca. 74 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen geplant, die durch vier Erschließungskerne barrierefrei erreicht werden können. Mit Ausnahme der Einzimmer-Wohnungen – für die dann je nach Ausrichtung erhöhte Immissionsschutzanforderungen gelten – besitzen alle Wohneinheiten durchgesteckte Grundrisse. Die bis zu sieben Ebenen verteilen sich auf ca. 6.750 m² Bruttogeschossfläche, von denen anteilig ca. 5.200 m² Wohnfläche entfallen. In der Erdgeschosszone sind gewerbliche Nutzungen wie Büros, Gastronomie sowie der ruhende Verkehr vorgesehen. Nach Nordwesten öffnet sich durch die Gebäudeanordnung eine Innenhofsituation, die mit einem begrünten Dach über der Erdgeschosebene einen ruhigen, von der Straße abgewandten Aufenthaltsbereich für die Bewohner schaffen soll. Als Pendant öffnet sich zur Bahnhofstraße ebenfalls ein Hof, der in Teilen ebenso eine begrünte Dachfläche erhält. Der Geländeunterschied zwischen Baugrundstück und dem Niveau der Bahnhofstraße wird nach Süden hin größer – nach derzeitiger Höhenlage um bis zu ca. 2,1 m. Dieser gegenüber dem öffentlichen Straßenraum tiefer gelegene Teil des Grundstücks soll entsiegelt und ebenfalls begrünt werden. Wie das ursprünglich dort geplante Parkhaus ist für das Objekt eine direkte Anbindung an die Bahnhofstraße vorgesehen. Die Ein- und Ausfahrt erfolgt ganz im Norden über einen zweigeschossigen Appendix, der direkt an den benachbarten zweigeschossigen Anbau des Gebäudes Bahnhofstraße 35 angrenzen wird.

Planungsrechtliche Grundlagen:

Für den Standort gilt der rechtskräftige Bebauungsplan „Westlich Forum Allgäu“. Er setzt als Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die Grundflächenzahl (GRZ) ist auf 0,6, die Geschossflächenzahl (GFZ) auf 1,8 begrenzt. Ausnahmsweise kann die GFZ gemäß § 31 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 21a Abs. 5 BauNVO (um die Flächen bauordnungsrechtlich notwendiger Stellplätze) um bis zu 20% auf dann bis zu 2,16 überschritten werden. Nach Angabe des Planers werden diese Werte eingehalten. Des Weiteren setzt der Bebauungsplan Vorschriften zur Begrünung der Grundstücke als auch der Gebäude fest. Aufgrund der Lage entlang der stark emittierenden Bahnhofstraße gelten je nach Ausrichtung zugunsten gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse strenge Regelungen zum Lärmschutz.

Gutachten:

Wird während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlagen:

Präsentation