



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 09.07.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2024/61/482

TOP 1

Haubenschloßstraße 12 - Wiedervorlage Neubau betreuter Wohngruppen und Parkgarage Architekt Dipl.-Ing. Franz G. Schröck

Sachverhalt:

Auf dem Eckflurstück des Bayrischen Roten Kreuzes (BRK) an der Haubenschloßstraße 12 sollen entlang der Immenstädter Straße ein zweigeschossiges Parkdeck und darüber betreute Wohngruppen der Lebenshilfe e.V. mit ca. 17 Wohneinheiten und mit ca. 8 Wohngruppen seitens Körperbehinderte Allgäu gGmbH (KBA), sowie Gemeinschaftsräumen entstehen. Der bestehende Entwurf wurde mit dem Gebäudeflügel an der Nordseite erweitert und es erfolgt eine Aufstockung des Gebäudeteils entlang der Immenstädter Straße. Das Flurstück befindet sich nur ca. 300 m westlich bzw. südwestlich der Berufsschule bzw. des Einkaufszentrums „Forum Allgäu“.

Das Vorhaben wurde in den vergangenen Sitzungen am 25. September 2019 und in der Sitzung am 28. Juli 2020 im Gestaltungsbeirat behandelt. Der damalige Planungsstand sah Studentenwohnen mit ca. 20 Apartments und Gemeinschaftsräumen vor. Die Situierung der notwendigen Stellplätze unterscheidet sich zu den bereits Vorgestellten Varianten nicht gravierend.

Die Wohnungen der Wohngruppen werden durch eine Kommunikationszone von Westen her erschlossen. Das bestehende Satteldach wird zurückgebaut und durch eine Aufstockung mit neuem flacher geneigten Satteldach ersetzt. Die Westfassade zeigt in den Obergeschossen eine relativ großflächige Befensterung. Von dem oberen Parkdeck oder aus den nordseitigen Erschließungsbereichen im Erdgeschoss kann Richtung Osten eine Terrasse erschlossen werden. Im Innenhof soll die aktuell durch Stellplätze recht minimierte bestehende Grüninsel zukünftig vergrößert und revitalisiert werden.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich im Sinne des § 34 BauGB. Es handelt sich um ein Mischgebiet, weshalb die gemischte Nutzung zwischen Gewerbe (BRK) und Wohnen hier planungsrechtlich vertretbar wäre. Im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung führt das Vorhaben den bestehenden Riegel entlang der Haubenschloßstraße in ähnlicher Höhe und Tiefe weiter und fügt sich auch im Hinblick auf die sonstige bebaute Umgebung ein.

Die Erschließung der zweiten Ebene der Stellplätze von der Immenstädter Straße wird als verkehrlich schwierig angesehen. Vor dem Hintergrund der Absprachen mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr wird jedoch davon ausgegangen, dass es hier eine machbare Lösung erarbeitet werden kann. Die Erschließungsfrage sollte weiterhin in enger Absprache mit dem Amt für Tiefbau und Verkehr abgestimmt und weiterentwickelt werden.

Die Wohngruppen orientieren sich Richtung Osten und Richtung Innenhof, also weg von der viel befahrenen Immenstädter Straße. Dies gibt Grund zu der Annahme, dass die gesunden Wohnverhältnisse gewahrt werden. Eine enge Abstimmung mit dem Amt für Immissionschutz wird dennoch empfohlen.

Gutachten:

Wird ggf. während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlagen:

Präsentation