



öffentliche Sitzungsvorlage

Gestaltungsbeirat am 04.12.2024

Amt: 61 Stadtplanungsamt
Verantwortlich: Tim Koemstedt, Leiter Referat 6
Vorlagennummer: 2024/61/535

TOP 1

Rosenauberg 8 Ersatzbau für ein Wohngebäude mit gemischter Nutzung und TG Architekt Johannes Nanno Ostendorf

Sachverhalt:

Das Bauvorhaben „Ersatzbau für ein Wohngebäude mit gemischter Nutzung und Tiefgarage“ befindet sich östlich der Iller, oberhalb der Rosenau. Derzeit besteht noch ein dem Wohnen dienendes Bestandsgebäude auf dem Grundstück. In der näheren Umgebung finden sich einige wenige Gewerbebetriebe, wie zum Beispiel der Gartenmarkt „Dehner“ sowie großformatige Geschosswohnungsbauten wie auch Reihenhäuser. Erschlossen wird das Baugrundstück über die viel befahrene Füssener Straße und die steil ansteigende Straße Rosenauberg. Topografisch liegt das Grundstück an einem steil ansteigenden Hanggelände, bei dem sich die Gewerbebetriebe unterhalb des Hangs anordnen und die Wohnbebauung neben und oberhalb des Grundstücks befinden. Am oberen Rand des Grundstücks ist geschützter Baumbestand vorhanden. Das Grundstück liegt in ca. 170 m Luftlinie von der Iller entfernt. Es bestehen Blickbeziehungen von der höher gelegenen Ringstraße (Schumacherring) bis zum Grundstück.

Der ca. 30 m lange Baukörper weist in der Mitte einen Versatz auf. Vorgesehen ist ein am Hang höher gelegener Gebäudeteil mit 3 Geschossen + Dachgeschoss sowie ein tiefer gelegener Teil mit 2 Geschossen + Dachgeschoss. Der Neubau reagiert damit auf den ansteigenden Straßenverlauf. Auf dem Gebäude befindet sich ein Mansardwalmdach mit mehreren bodentiefen Dachgauben auf allen Gebäudeseiten. Die Traufe ist nur als Linie erkennbar. Straßenseitig sind in jedem Geschoss Balkone dargestellt. Die Fassade zeigt - bis auf die Hangseite - eine großflächig bodentiefe Befensterung. Die Grundrisse sind in 16 kleinteilige, in die Länge gestreckte 2-Zimmer Apartments gegliedert, die als Hostel genutzt werden sollen. Nur im Dachgeschoss befinden sich zwei Wohnungen. Auf dem Dach des 2-geschossigen Baukörpers ist eine 80 qm große Dachterrasse mit Pool dargestellt.

Die fußläufige Haupteinschließung des Gebäudes erfolgt von Norden. Auf dieser Seite ist auch ein oberirdischer PKW-Stellplatz, Fahrradstellplätze sowie ein Müllhaus und kleinflächige Grünbereiche vorgesehen. Eine Rampe, die der barrierefreien Erschließung dient, führt in das Gebäude. Die Zufahrt in die Tiefgarage erfolgt von Süden. Für das Bauvorhaben sind insgesamt 7 PKW-Stellplätze erforderlich. Momentan werden 9 PKW-

Stellplätze in der Tiefgarage dargestellt. Es ist davon auszugehen, dass zwei Stellplätze entfallen, weil für diese PKW-Stellplätze die Rangierflächen fehlen. Werden jedoch noch mehr Betten in den Appartements eingeplant, wird sich gemäß der Stellplatzsatzung die Anzahl der erforderlichen Stellplätze noch erhöhen. Diese können aber momentan noch nicht auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Neben der begrünten Dachfläche auf dem Tiefgaragendach und einem schmalen Grünstreifen auf der Westseite (Straßenseite), gibt es noch die Grünfläche am Hanggelände.

Das Vorhaben befindet sich im unbeplanten Innenbereich gemäß § 34 BauGB. Da in der Umgebung sowohl Gewerbebauten als auch Wohnbebauung anzutreffen ist, entspricht der Gebietscharakter einem faktischen Mischgebiet. Eine gemischte Nutzung von Wohnen und Beherbergungsbetrieb wäre im faktischen Mischgebiet zulässig. Die Traufhöhe des Ersatzbaus entspricht in etwa der Traufhöhe des Nachbargebäudes Rosenauberg 10. Dieses Nachbargebäude weist insgesamt 4 Vollgeschosse auf. Der höher gelegene Teil des Neubaus hat ebenso 4 Vollgeschosse. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung fügt sich das Bauvorhaben grundsätzlich ein. Die nähere Umgebung ist von offener Bauweise geprägt. Da es sich bei dem Ersatzbau um ein Einzelhaus handelt, fügt sich das Bauvorhaben bezüglich der Bauweise ein. Der Neubau hält auch deutlich weniger Abstand zu den Grundstücksgrenzen ein als das relevante Nachbargebäude. Die Körnigkeit des Bauvorhabens weicht von der Umgebungsbebauung ab. Die Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, ist somit höher ausgenutzt. Die Erschließung ist gesichert und die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gewahrt.

Gutachten:

Wird ggf. während und nach der öffentlichen Diskussion erstellt.

Anlagen:

Präsentation