

Ellwanger Straße Fl. Nr. 1857 \_ Beschreibung zur Bauvoranfrage

1

### Errichtung eines Geschäftshauses mit unterschiedlicher gewerblicher Nutzung

Auf dem Flurstück Nr. 1857 soll ein mehrgeschossiges Geschäftshaus in der unmittelbaren Nachbarschaft von Gewerbebetrieben errichtet werden.

Das neue Gebäude soll stockwerksweise mit unterschiedlichen Nutzungen belegt werden – eine Ladenzone im Erdgeschoss, Praxis- und Büroräume im 1. Obergeschoss und ein Hotel (Bettenhaus) mit Tagungsraum im 2. Ober- bzw. Dachgeschoss.

Im Sinne von § 34 BGB ist die Einfügung des Gebäudes in die nähere Umgebung sowohl als 3-geschossiger Baukörper als auch 4-geschossig mit zurückgesetzten Dachaufbau vorstellbar.

### Allgemeine Baubeschreibung

Es ist ein polygonaler Baukörper geplant, dessen Außenkanten parallel zu den jeweiligen Grundstücksgrenzen angeordnet sind. Durch die parallele Stellung der Haupt- bzw. Straßenfassade wird ein mehr geschlossen wirkender Straßenraum entlang der Ellwanger Straße erreicht. Die Westfassade hingegen ist schräg nach innen geführt, um so einen Vorplatz mit Grünzone auszubilden.

Der kompakt wirkende Baukörper zeichnet sich durch eine mehrschichtige, horizontale Gliederung aus. Der Hauptbaukörper im 1. und 2. Obergeschoss wird als eine Art Lochfassade mit einem hell getönten Riegel gebildet. Im Erdgeschoß lässt eine durchgehende, in verschiedenen Winkeln zurückgesetzte Glasfassade den oberen Baukörper schwebend erscheinen und bildet gleichzeitig einen geschützten Vorraum für die Eingänge und den westlichen Außenbereich.

Bei Variante 01 soll den Umrissen des kompakten Baukörpers folgend ein zurückgesetztes Dachgeschoss ausgeführt werden. Ein Dachüberstand im Westen bildet einen geschützten Außenbereich für die Tagungsräume.

Bei Variante 02 soll der Riegel des 1. und 2. Obergeschosses im rückwärtigen Teil durch eine Auskragung bzw. Aufständigung erweitert werden. Über einen begrünten Innenhof kann eine zusätzliche Belichtung und Belüftung dieser beiden Obergeschosse sowie des Erschließungskerns geschaffen werden.

Bei Variante 03 soll eine sehr reduzierte, minimalistische Ergänzung im Flachdachbereich ausgeführt werden. Ein schmaler, länglicher Satteldach-Baukörper wird in N-S-Richtung aufgesetzt und schließt bündig mit der Nordfassade ab.

Die generelle Ausführung mittels versetzt angeordneter, geradliniger Gebäudekubatur orientiert sich an den bestehenden Nachbargebäuden und fügt sich in seiner geordneten, gestalterisch hochwertigen Fassadensprache in die nähere Umgebung ein.

Dem Gebäude ist im Norden eine Stellplatzreihe mit Durchfahrtsstraße vorgelagert, während der Hauptanteil der Stellplätze im rückwärtigen, südlichen Teil in zwei Reihen angeordnet ist. Es sind 51 Stellplätze vorhanden.

### Nutzung

Die Nutzung der Erdgeschosebene als Laden- und Geschäftszone wird die Nahversorgung der umliegenden Wohngebiete ebenso verbessern wie die beabsichtigten Praxisnutzungen im 1. Obergeschoss. Desweiteren sind in diesem Riegelgeschoss Büro- bzw. Dienstleistungsnutzungen möglich.

Das darüber liegende 2. Obergeschoss und das Dachgeschoss sollen als Hotel (Bettenhaus) mit Tagungszone genutzt werden. Die Lage der Gästezimmer wurde entsprechend einer ersten Stellungnahme zum Immissionsschutz optimiert und in die rückwärtigen und seitlichen Gebäudeteile verlegt. Dabei wurden auch die geplanten Nutzungen und Parkplatzanlagen nördlich der Ellwanger Straße berücksichtigt. Eine weitere, umfassende Stellungnahme wird entsprechend der Ergebnisse dieser Bauvoranfrage ausgearbeitet werden.

Der Hotelbetreiber ergänzt mit diesen Gästezimmern und Tagungsräumen seinen in der Altstadt bestehenden Hotelbetrieb auf eine rentable Unternehmensgröße entsprechend zukünftiger wirtschaftlicher Anforderungen.

### Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Die dargelegten Varianten weisen eine GRZ zwischen 0,583 und 0,672 sowie eine GFZ zwischen 1,037 und 1,156 auf (siehe Berechnung im Anhang). Eine Beeinträchtigung der allgemeinen Anforderungen an Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht gegeben.

### Stellplatzberechnung

In allen Varianten werden die Stellplatzanforderungen inkl. zwei behindertengerechter Stellplätze erfüllt (siehe Berechnung im Anhang).

Aufgestellt:

Feuchtwangen, 24.03.2016



Dipl. Ing. Manta Weihermann

Projektsteuerung  
**HÄBERLEIN**



Ringstraße 22  
91555 Feuchtwangen  
Tel. +49 (0)9852 1611  
Fax +49 (0)9852 4630