

Vorlage Nr.: 2024/0967/1

Verantwortlich: **Dez. 6**

Dienststelle:  
**Stadtplanungsamt**

## Wohnen Augustenburgstraße 10, Grötzingen

Gremien	Termin	TOP	Ö / N	Zuständigkeit
Gestaltungsbeirat	22.11.2024	1	Ö	Beratung

### Lage

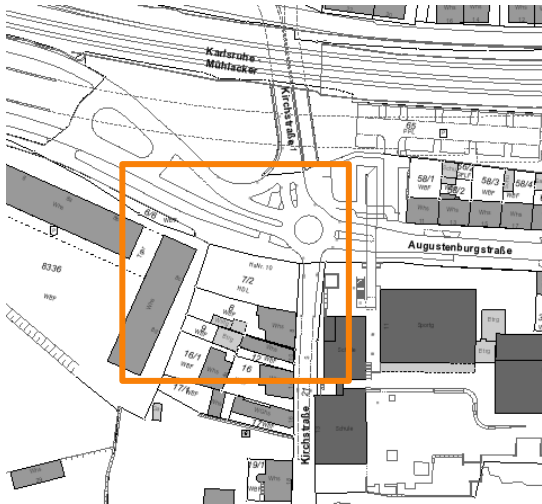
Das Grundstück liegt an der Nahtstelle der beiden historischen Ortskerne Grötzingens beiderseits der Pfinz. Es bildet den Auftakt zum südlich gelegenen Burg- oder Kirchenviertel, das durch die ausgebaute Eisenbahnlinie, die Bundesstraße sowie die zuletzt verwirklichten Schul- und Wohnungsbauvorhaben vom nördlichen Ortskern mit Niddaplatz und Rathaus abgetrennt ist. Es ist geprägt von Kirche, Schule und Augustenburg, die - allesamt Kulturdenkmale - den südlichen Abschluss des historischen Grötzingen bilden.

### Vorhaben

Das Projekt sieht ein Mehrfamilienwohnhaus mit neun Wohneinheiten an Stelle des abgebrochenen Hotels Schwanen vor. Das neue Gebäude soll in der Wiedervorlage dreigeschossig als Riegel ausgeführt werden. Die notwendigen Stellplätze befinden sich nun in einer Tiefgarage.

Der Bebauungsplan Nr. 694 aus dem Jahr 1995 setzt ein Allgemeines Wohngebiet mit einer 2- bis 3-geschossigen Bebauung fest, wobei für 3-geschossige Gebäude Dachgauben ausgeschlossen sind.

Des Weiteren gibt es eine Erhaltungssatzung „Ortskern Grötzingen“, auf deren Grundlage ein Erhalt des Vorgängergebäudes jedoch nach einhelliger Auffassung von Bauordnungsamt und Zentralem Juristischen Dienst nicht zu fordern war.



Das Projekt wurde bereits im in der letzten Sitzung im Oktober 2024 durch den Gestaltungsbeirat beraten.

Folgende Empfehlungen wurden dabei ausgesprochen:

- Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage
- Aufreihung der neuen Wohnungen entlang der straßenseitigen Grundstücksgrenze (Baulinie) in einem einfachen, länglich-rechteckigen Baukörper
- Zufahrt zur Tiefgarage von der Kirchstraße aus in der Fuge zum südlich angrenzenden Nachbargebäude oder an gleicher Stelle in einem 1-geschossigen Verbindungsbauwerk, um damit gleichzeitig schalltechnische Nachteile zu vermeiden
- Baumpflanzung mit Erdschluss an geeigneten Stellen

Insgesamt begrüßte der Beirat im Oktober die Entwicklung des Projektes und bat um eine Wiedervorlage im Zuge der Weiterbearbeitung des Projektes.