

Anlage zum Antrag auf Einleitung des Bauleitverfahrens vom 04.07.2024

Vorhabenbeschreibung

Die Projektgesellschaft IMMO-OBJEKT GmbH & Co.KG beabsichtigt nördlich des Bahnhofs Günzburg, im Bereich der ehemaligen Tierzuchthalle, die Errichtung eines Parkhauses und eines Hotels.

Das Vorhabengebiet ist im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 70.5 für das Gebiet "ehemalige Tierzuchthalle" der Stadt Günzburg gelegen und umfasst vollumfänglich das Flurstück Nr. 1128/2 sowie teilweise die Flurstücke mit den Nrn. 1120/10, 1128/3 und 1118/17. Die Größe des geplanten Baugrundstücks beträgt insgesamt ca. 4.130 m².

Die Erschließung des Vorhabengebiets erfolgt über den neuen Straßenverlauf des Auwegs. Begleitende Fuß- und Radwege sowie die Anbindung an die Bahnhofsunterführung ermöglichen eine übergreifende Vernetzung des Wohnquartiers mit dem Stadtzentrum.

Das Vorhabenkonzept sieht die Errichtung eines Hotels und eines Parkhauses als öffentliche Quartiersgarage mit Mobilitätszentrale und Gewerbeflächen vor. Dabei bildet das Parkhaus als sechsgeschossiger Riegel (ca. 19,50 m Wandhöhe) eine Abgrenzung zwischen den Gleisanlagen der Bahnlinie Ulm-München und dem nördlichen Wohnquartier „Günz-Donaupark“. Den östlichen Abschluss des Parkhausgebäudes bildet ein ca. 39,50 m hoher Hotelturm, der als prägnanter Solitär am nördlichen Bahnhofsvorplatz seinen Platz einnimmt. Die geplanten Baukörper definieren das neue städtebauliche Gefüge zwischen Bahnhofsvorplatz, Quartiersplatz mit Stadtpark südlich der Donau, Kindergarten und künftiger Wohnbebauung am Auweg.

Das Parkhaus dient neben seiner Hauptfunktion auch der Unterbringung eines Mobilitätszentrums und Gewerbeeinheiten zur Nahversorgung im Erdgeschoss. In den darüberliegenden Geschossen des Parkhauses entstehen ca. 430 Stellplätze. In der Funktion als öffentliche Quartiersgarage können mit dem Parkhaus überzählige Stellplätze für das Wohnquartier „Günz-Donaupark“, Stellplätze für die Hotelgäste sowie P+R Stellplätze für die Stadt Günzburg realisiert werden. Das geplante Mobilitätszentrum mit zugehörigen Hubs im Wohnquartier selbst bildet die Grundlage eines nachhaltigen Mobilitätskonzeptes für den Individualverkehr und auch die zukünftige Quartiersentwicklung.

Im Erdgeschoss des Hotels ist ein Café mit möglicher Außengastronomiefläche vorgesehen. Das Gebäude wird über den Auweg erschlossen. Anlieferungen erfolgen über die Südseite des Gebäudes. Das Hotel bietet mit der Nähe zum Bahnhof und zum Parkhaus eine ideale Anbindung an alle Mobilitätsarten.

Das Parkhaus und die Gewerbeeinheiten werden entlang der Nordseite erschlossen.



Anlage zum Antrag auf Einleitung des Bauleitverfahrens vom 04.07.2024

Schallimmissionen durch die Bahn und durch den Parkhausbetrieb werden über eine geschlossene nördliche Fassade des Parkhauses kompensiert. Die Fassade übernimmt dabei nicht nur die Funktion des Schallschutzes, sondern wertet auch gestalterisch durch vertikale Lamellen und Lichtbänder das Gebäude auf. Die abgesetzte Sockelzone im EG mit den Gewerbeeinheiten geht verbindend in eine transparente, sich zum Quartiersplatz hin öffnende Kontur über. Der über den Sockelgeschossen aufragende dreieckige Hotelturm nimmt durch eine Drehung die räumliche Öffnung des Platzraumes auf und leitet in Richtung des zur Landesgartenschau geplanten Parkes. Die abgerundete Form und eine horizontal gegliederte Fassade nehmen unterstützend die Flussrichtung des Raumes auf.

Die offene bahnseitige Fassade des Parkhauses soll mit gliedernden Grünelemente gestaltet werden.

Der nördliche Vorbereich des Parkhauses wird durch Großbäume gegliedert, die den geplanten Parkcharakter in Richtung der nördlichen Quartiersbebauung mit dem Kindergarten und der Platzsituation an der Nordostecke unterstützt.