

Lindau (B) „Köchlin – Kreuzung“

Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Fl.nr. 35 als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Vorhabenbeschreibung zum VEP | Fassung vom 29.03.2022

Vorgeschichte

Anlass für die städtebauliche Neuordnung waren zwei bei der Stadt Lindau (B) vorliegende Bauvorhaben auf den sich schräg gegenüber liegenden Grundstücken Kemptener Straße 45 und Kemptener Straße 56 an der „Köchlin-Kreuzung“ in Reutin.

Beide Vorhaben wurden dem Gestaltungsbeirat in der Sitzung am 29.09.2016 vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat stellte fest, dass, um eine zufriedenstellende Lösung sowohl für die anstehenden Bauvorhaben als auch für den gesamten Ortsteil „Köchlin“ zu erhalten, eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung der gesamten „Köchlin-Kreuzung“ notwendig ist.

Die Stadt einigte sich zusammen mit den Planungsbegünstigten einen städtebaulichen Rahmenplan erstellen zu lassen.

Der Rahmenplan sollte, unter Beachtung der von den Antragstellern vorgesehenen Nutzungen und unter Beachtung der nachbarschützenden Belange, die städtebaulichen Rahmenbedingungen einer verbindlichen Bauleitplanung definieren und für die städtebauliche Bewertung von Vorhaben innerhalb des Geltungsbereichs herangezogen werden.

Der Entwurf zum städtebaulichen Rahmenplan „Köchlin-Kreuzung“ von heilergeiger architekten und stadtplaner BDA wurde dem Gestaltungsbeirat in der Sitzung vom 11.10.2019 öffentlich vorgestellt und nach dessen Zustimmung die Endfassung mit Planstand vom 21.11.2019 vom Bauausschuss am 09.12.2019 verabschiedet.

Rahmenplan

Ziel des Rahmenplans ist es die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartierzentrums im Ortsteil „Köchlin“ zu schaffen. Durch gezielte Maßnahmen soll die Gestalt- und Aufenthaltsqualität, bei gleichzeitiger Aufwertung des Verkehrsknotenpunktes, verbessert werden.

Der Entwurf nimmt das Bild von den beiden Platzraum prägenden Gebäuden (Gasthof Köchlin und Neubau Weinstube), im Zentrum als zwei Kerne, die vom Fruchtfleisch (Zwischenräumen zwischen den Gebäuden) und der schützenden Schale als Raumfassung umgeben werden, als Idee für den Städtebau der Köchlin-Kreuzung auf. Die neuen Gebäude der Schale fügen sich in Material und Gestalt in die bereits bestehenden Gebäude der Schale ein. Sie betonen die schützende Wirkung der Schale und bilden den Rahmen für die beiden Kerne in der Mitte des Platzraumes der Köchlin-Kreuzung.

Vorhaben Flur Nr. 35

Die IVG Immobilien- und Verwaltungs- GmbH plant auf dem Grundstück Flur Nr. 35 die Errichtung eines Gebäudes mit einer Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen. Das Vorhaben liegt innerhalb des Umgriffs des städtebaulichen Rahmenplans „Köchlin-Kreuzung“. Es wird nach dessen Vorgaben als eigenständiges, ruhiges Gebäude der „Schale“ weiterentwickelt.

Der zum Platzraum giebelständige Baukörper mit einfachem Satteldach ist als Teil der Schale und zur Betonung der Torsituation viergeschossig plus zwei Dachgeschosse geplant.

Das Erdgeschoss soll, entsprechend der Mischgebietsnutzung, Gewerbe oder Dienstleistungen aufnehmen. Die westliche Nutzungseinheit soll den Platzraum zusätzlich aktivieren. Als Nutzung vorstellbar wäre beispielsweise eine Bäckerei mit Ausgabe (innen und außen Bestuhlung).

Die Geschosshöhen des Rahmenplans sind großzügig bemessen, um eine größtmöglich flexible Nutzung zu gewährleisten. Das Gebäude nutzt diese Flexibilität zugunsten eines zusätzlichen Wohngeschosses. Dadurch entsteht zusätzlicher Wohnraum für die Stadt Lindau. Im Sinne des Flächensparens, wird das Grundstück mit der Flur Nr. 35 damit nachhaltiger geplant.

In den Obergeschossen befinden sich insgesamt 15 Wohneinheiten – ein Mix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Die Wohneinheiten in den Dachgeschossen sind teils als Maisonetten geplant. Alle Wohnungen orientieren sich, von der Kreuzung abgewandt, mit ihren Loggien nach Südost in Richtung Bodensee. Sie sind barrierefrei bzw. barrierearm vorgesehen und mit einem Aufzug erreichbar.

Die Zufahrt zur Tiefgarage mit Rampe ist ins Gebäude integriert und erfolgt von der Reutiner Straße aus über die Ostseite. Eine das Stadtbild störende Tiefgaragen-Einhausung wird dadurch vermieden. Neben 11 Kfz-Stellplätzen ist auch ein Fahrradabstellraum für ca. 30 Fahrräder geplant. Zusätzliche Räder sowie 2 weitere oberirdische Kfz-Stellplätze, wovon einer zum Carsharing genutzt werden soll, werden in die Gestaltung der Freianlagen integriert.

Vorgesehen ist, entsprechend den Zielen des Rahmenplans, eine zurückhaltende Gestaltung als ruhige, verputzte Lochfassade mit tiefen Leibungen und Holzfenstern. Bodentiefe Öffnungen im Erdgeschoss mit seinen höheren Räumen stärken die Verbindung zwischen Gebäude und Außenraum und tragen zur Belebung des öffentlichen Raums an der Köchlin-Kreuzung bei.

Die Gestaltung des Daches ist als klares einfaches Satteldach vorgesehen. Für seine ruhige Wirkung wird auf Dachgauben verzichtet. Die Öffnungen für Belichtung, Ausblick und Freibereiche im Dach sind von den Dachrändern abgerückt, klar strukturiert und auf die Fassade abgestimmt. Photovoltaikmodule werden in die Dachfläche integriert vorgesehen. Der Energiestandard ist nach KfW-Effizienzhaus 55 geplant.

Die Außenanlage folgt den Zielen des Rahmenplans mit ruhig und übereinstimmend gewählten Oberflächen. Es soll ein zusammenhängender Platzraum zwischen „Kern“ und „Schale“ entstehen, der im Zusammenspiel von Freibereich und Gebäude aktiviert wird. Soweit technisch möglich wird deshalb für die befestigten Bereiche des Vorhabens geschliffener wasserdurchlässiger Asphalt vorgesehen, um eine gestalterisch und visuell möglichst miteinander verbundene Fläche und Raumwirkung mit dem Straßenraum zu schaffen.

Innerhalb dieser einheitlichen, zurückhaltenden Oberfläche sind einzelne, gut gesetzte Baumfelder geplant. Sie werden „schwimmend“ als Intarsien eingefügt. Versetzt zueinanderstehende schlanke, einheimische, standortgerechte kleine Bäume bilden hier Baumgruppen und zonieren den Außenraum. Während auf der Ostseite des Neubaus darin der Warteplatz für die Tiefgarage integriert wird, werden die Baumfelder südlich von einer Sitzbank gerahmt. Um einen ausreichend tiefen durchwurzelbaren Raum für die Bepflanzung zu gewährleisten, werden die Baumfelder oberhalb der Tiefgarage und des Kellergeschosses auf Sitzhöhe angehoben.

Die Elemente der Freianlage bereichern das „Fruchtfleisch“ zwischen „Kern“ und „Schale“, sorgen für eine Stärkung der Aufenthaltsqualität und eine Verbesserung des Mikroklimas.