

Lindau (B) „Köchlin – Kreuzung“

Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Fl.nr. 37 als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Vorhabenbeschreibung für den Bau- und Umweltausschuss am 12.06.2023

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. 37

Die IVG Immobilien- und Verwaltungs- GmbH plant auf dem Grundstück Flur Nr. 37 die Errichtung eines Gebäudes mit einer Nutzungsmischung aus Gastronomie, Gewerbe und Wohnen. Das Vorhaben liegt innerhalb des Umgriffs des städtebaulichen Rahmenplans Köchlin-Kreuzung. Es wird nach dessen Vorgaben als neues „Kern“-Gebäude und Pendant zum denkmalgeschützten Gasthof Köchlin als bestehender „Kern“ entwickelt.

Zusammen mit dem Gasthof bildet der neue zum Platzraum prägende Baukörper mit einfachem Satteldach die Adresse Köchlin-Kreuzung aus. Er wird dreigeschossig plus drei Dachgeschosse geplant.

Das Erdgeschoss des Gebäudes ist als massiver Sockel, der Aufbau als leichte Holzkonstruktion angedacht. Die Proportionen des Rahmenplans sowie die punktförmige Erscheinung des neuen Kerns werden dadurch gestärkt. Der Gasthof Köchlin als bestehender Kern wird nicht übertrumpft, vielmehr entsteht eine ebenbürtige Interaktion der beiden zentralen Baukörper.

Das Erdgeschoss soll, wie im Bestand, Gastronomie und Gewerbe oder Dienstleistung aufnehmen. Die gastronomische Nutzung soll den Platzraum zusätzlich aktivieren. Eine Außenraumbestuhlung ist zudem vorgesehen.

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. 37, vergleichend mit dem analog laufenden Bebauungsplanverfahren der Flur Nr. 35, damit nachhaltiger geplant.

In den Obergeschossen befinden sich insgesamt 15 Dreizimmerwohnungen. Alle Wohnungen verfügen über einen privaten Freibereich. Sie sind barrierefrei vorgesehen und mit einem Aufzug erreichbar.

Die Zufahrt zur Tiefgarage mit Rampe ist ins Gebäude integriert und erfolgt von der Kemptener Straße aus über die Nordseite. Eine das Stadtbild störende Tiefgaragen-Einhausung wird dadurch vermieden. Anstelle der ca. 14 notwendigen Kfz-Stellplätze laut Stellplatzsatzung der Stadt Lindau werden 20 Kfz-Stellplätze in der Tiefgarage geplant. Zudem sind Fahrradabstellbereiche vorgesehen. Zusätzliche Räder sowie drei weitere oberirdische Kfz-Stellplätze, sollen in die Gestaltung der Freianlagen integriert werden.

Der neue Baukörper nimmt sich in seiner Gestalt zurück und ist, entsprechend den Zielen des Rahmenplans, als klares und ruhiges Gebäude konzipiert, welches seine besondere Position an der Kreuzung und im Alltag des Quartiers darlegt. Bodentiefe Öffnungen im Sockel mit seinen höheren Räumen stärken die Verbindung zwischen Gebäude und Außenraum und tragen zur Belebung des öffentlichen Raums an der Köchlin-Kreuzung bei. Der Platz südlich der neuen Weinstube und somit auch der gesamte Kreuzungsbereich werden aktiviert, der Motzacher Tobelbach wird geöffnet.

Die Gestaltung des Daches als „5. Fassade“ ist als klares einfaches Satteldach vorgesehen. Für seine ruhige Wirkung wird auf Dachgaupen 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 40 geplant.

Das Konzept der Außenanlage entspricht den Zielen des Rahmenplans, eine bauseitige Fachplanung erfolgt im nächsten Schritt.

aufgestellt heilergeiger, 22.05.2023