

N i e d e r s c h r i f t

über die 2. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses

vom 14. April 2021

ö6. Beratungsgegenstand: Rahmenplan Köchlin-Kreuzung –
vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130
„Kemptener Straße 56“: Vorstellung des
Vorhabens und Empfehlungsbeschluss an
den Stadtrat

AZ: -

Berichterstattung: Iris Möller, Leiterin der Abteilung Stadt-
planung, Umwelt und Vermessung
Jörg Heiler, Architekt - zur Vorstellung
des vorhabenbezogenen BPlans

Die Oberbürgermeisterin Frau Dr. A l f o n s eröffnet den sechsten Tagesordnungspunkt der öffentlichen Sitzung und übergibt das Wort an Frau M ö l l e r. Sie erläutert anhand der vorliegenden Unterlagen folgenden

SACHVERHALT

Die IVG Immobilien- und Verwaltungs- GmbH (Vorhabenträgerin) plant auf dem Grundstück der Gemarkung Reutin Flur Nr. 35 die Errichtung eines Gebäudes mit einer Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen. Das Vorhaben liegt im städtebaulichen Rahmenplan „Köchlin-Kreuzung“.

Vorgeschichte

Die Vorhabenträgerin stellte bereits im Jahr 2016 eine Anfrage für ein Mehrfamilienhaus in der Kemptener Straße 56. Damals lag zeitgleich eine Anfrage für das schräg gegenüber liegenden Grundstücken Kemptener Straße 45 (Weinstube) vor. Beide Vorhaben wurden aufgrund von Mängeln der Planung dem Gestaltungsbeirat in seiner Sitzung am 29.09.2016 vorgestellt. Der Gestaltungsbeirat empfahl der Stadt Lindau einen städtebaulichen Rahmenplan aufzustellen, der das Gebiet weiträumiger betrachtet und städtebauliche Zielvorstellungen für den Bereich der Köchlin-Kreuzung formuliert. Ziel war es eine zufriedenstellende Lösung sowohl für die beiden Anfragen als auch für den gesamten Ortsteil „Köchlin“ zu erhalten. Der städtebauliche Rahmenplan definiert die städtebaulichen Rahmenbedingungen für künftige Anfragen und für eine verbindliche Bauleitplanung. Die beiden Antragsteller beauftragten daraufhin zusammen mit der Stadt Lindau das Büro heilergeier architekten und Stadtplaner BDA aus Kempten mit der Ausarbeitung eines

städtebaulichen Rahmenplans für die Flur Nummern 28, 31, 32, 33, 34, 35, 37 und 196 in Reutin.

Gleichzeitig wurde von der GTL eine Verkehrsuntersuchung zur Neuordnung und Verbesserung des Knotenpunktes Köchlin-Kreuzung, entsprechend den Zielen aus dem Mobilitätskonzept der Stadt Lindau, in Auftrag gegeben. Der Verkehrsuntersuchungsplan der Verkehrsingenieure Besch und Partner KG aus Feldkirch in der Fassung 09.04.2019 wurde im Rahmenplan mit eingearbeitet. Der Verkehrsuntersuchungsplan wurde nochmals überarbeitet und liegt inzwischen in der Endfassung vom 20.03.2020 vor.

Der mit der Stadt Lindau und dem Gestaltungsbeirat abgestimmte Entwurf zum städtebaulichen Rahmenplan „Köchlin-Kreuzung“ (Planstand vom 21.11.2019) wurde vom Bau- und Umweltausschuss am 09.12.2019 beschlossen. Die Gemeinde hat sich in gleicher Sitzung daran gebunden, bei der städtebaulichen Bewertung von Vorhaben und bei der Aufstellung von Bebauungsplänen innerhalb des Geltungsbereiches, den städtebaulichen Rahmenplan als Bewertungsgrundlage nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB heranziehen. Außerdem wurde dem weiteren Vorgehen zum Aufstellen eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zugestimmt.

Vorhabenbeschreibung

Das Vorhaben „Kemptener Straße 56“ wird nach den Vorgaben des städtebaulichen Rahmenplans „Köchlin-Kreuzung“ (Konzept „Kern – Schale“) als eigenständiges, ruhiges Gebäude der „Schale“ weiterentwickelt. Der zum Platzraum giebelständige Baukörper ist viergeschossig plus zwei Dachgeschosse.

Das Erdgeschoss soll, entsprechend der Mischgebietsnutzung, Gewerbe oder Dienstleistungen aufnehmen. In den Obergeschossen befinden sich insgesamt 16 Wohneinheiten mit einem Mix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Die Wohneinheiten in den Dachgeschossen sind teilweise als Maisonetten geplant. Alle Wohnungen orientieren sich, von der Kreuzung abgewandt, mit ihren Loggien nach Südost in Richtung Bodensee. Sie sind barrierefrei bzw. barrierearm entworfen 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. Neben 11 Kfz-Stellplätzen ist auch ein Fahrradabstellraum für knapp 30 Fahrräder vorgesehen. Zusätzliche Räder sowie 1–2 weitere oberirdische Kfz-Stellplätze sind in die Gestaltung der Freianlagen integriert.

Vorgesehen ist eine zurückhaltende Gestaltung als ruhige verputzte Lochfassade mit tiefen Leibungen und Holzfenstern (Qualitäten in Material und Gestalt der Umgebung). 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 die ruhige Wirkung wird auf Dachgauben verzichtet. Die Öffnungen für Belichtung und Ausblick im Dach sind von den Dachrändern abgerückt und auf die Fassade abgestimmt. Eine gegebenenfalls zur Verwendung kommende Photovoltaikanlage soll in die Dachfläche integriert werden. Der Energiestandard ist nach KfW-Effizienzhaus 55 geplant.

Umsetzung des Rahmenplanes

Bei der Ausarbeitung des Entwurfes mit Planstand vom 24.03.2021 werden die Ziele des Rahmenplans bis auf folgende Punkte eingehalten:

- Tiefgaragenzufahrt
Um eine maximal mögliche Anzahl von Kfz-Stellplätzen zu erreichen, wird die Tiefgarage im westlichen Gebäudeteil unter Gelände um ca. 2 m bis zur südlichen Grundstücksgrenze verlängert.
- Nutzungen Erdgeschoss

Entsprechend der Mischgebietsnutzung sind im Erdgeschoss zwei Nutzungseinheiten vorgesehen: Gewerbe und/ oder Dienstleistungen. Die westliche Nutzungseinheit (zur Köchlin-Kreuzung) soll den Platz zusätzlich aktivieren; vorstellbar wäre beispielsweise eine Bäckerei mit Ausgabe (Innen- und Außenbestuhlung).

Der Rahmenplan sah hier eine Nutzungseinheit von Einzelhandel vor.

- Trauf- und Firsthöhen

Im Rahmenplan waren 3 Geschosse plus 2 Dachgeschosse mit einer Wandhöhe von ca. 11 m und einer Firsthöhe von ca. 19 m angegeben. Die Geschosshöhen waren großzügig bemessen, um eine größtmöglich flexible Nutzung zu gewährleisten. In der weiterführenden Planung erhält das Gebäude ein zusätzliches Wohngeschoss. Durch dieses weitere Geschoss entsteht zusätzlicher Wohnraum. Im Sinne des Flächensparens wird das Grundstück damit nachhaltiger geplant. Die Wandhöhe beträgt neu 11,85 m, die Firsthöhe 19,85 m. Die geringfügige Erhöhung des Gebäudes ist städtebaulich und auch im Sinne des Rahmenplans angemessen. Ebenso bestätigt die Stellungnahme des Büros „OPLA“ vom 28.01.2021, dass eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowohl auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 35 als auch auf dem Grundstück mit der Flur Nr. 27 gegeben sind.

Eine Freianlagenplanung ist bis auf die Positionierung möglicher Kfz- und Fahrrad-Stellplätze noch nicht erfolgt. Zur Umsetzung des Zieles aus dem Rahmenplan den Platzraum der Köchlin-Kreuzung aufzuwerten, ist die Vorlage eines Außenanlagenplanes sowie die Abstimmung mit der Verkehrsplanung erforderlich. Auch die Positionierung der Antennenanlage ist noch zu klären.

FACHLICHE BEWERTUNG

Der Rahmenplan wurde insgesamt vorbildlich umgesetzt. Das giebelständige Gebäude mit seinen ruhigen Dachflächen und gut proportionierter Fassade entspricht den städtebaulichen Zielen des Rahmenplanes. Die etwas höhere Ausnutzung des Gebäudes (Erhöhung der Anzahl der Vollgeschosse), die eine Erhöhung der Trauf- und Firsthöhe um 85 cm zur Folge hat, kann aufgrund der hohen städtebaulichen und architektonischen Qualität des Entwurfs akzeptiert werden.

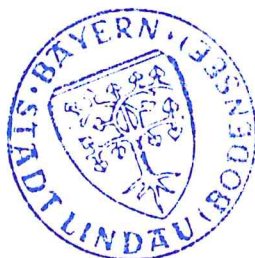
Das Vorhaben wird insgesamt von Seiten der Stadtplanung sehr positiv gesehen. Der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans, auf Grundlage des vorliegenden Entwurfes, kann daher aus Sicht der Stadtplanung zugestimmt werden. Ein Freiflächengestaltungsplan ist noch nachzureichen.

BESCHLUSS

1. Der Bau- und Umweltausschuss stimmt e i n s t i m m i g dem Beschlussvorschlag zu.

Lindau, 15.04.2021


Dr. Claudia Alfons
Oberbürgermeisterin




Jenny Busch
Schriftführerin