

VORHABENBESCHREIBUNG

BAULICHE NEUORDNUNG / ENTWICKLUNG DES EHEMALIGEN REIFEN IHLE – AREALS beiderseits der Schreberstraße im nordwestlichen Teil des Stadtgebietes Günzburg

ANLASS / VORHABENTRÄGERIN

Die östlich der Schreberstraße liegenden Grundstücke Flur Nrn. 2108/1, 2110/5 und 2110/8, Gemarkung Günzburg, sowie die westlich der Schreberstraße liegenden Grundstücke Flur Nrn. 2085/1 und 2112, ebenfalls Gemarkung Günzburg, wurden bis vor einigen Jahren noch gewerblich durch die Firma Reifen Ihle genutzt. Von dieser gewerblichen Nutzung zeugen die auf diesen Flächen noch vorhandenen Gebäudestrukturen und Anlagenbestandteile (KFZ Werkstatt, ein Werk für Reifenrunderneuerung, die dazugehörigen Verwaltungsräume sowie zwei Waschhallen etc.) sowie die bereits intensiv versiegelten Freiflächen im Umfeld dieser baulichen Strukturen. Mit der Aufgabe der gewerblichen Nutzung an diesem Standort liegen diese Flächen seit einigen Jahren brach und werden nicht mehr genutzt.



Abb. 1: Übersicht bislang gewerblich genutzter Flächen, © Bayerische Vermessungsverwaltung 2023

Die neue Eigentümerin der bislang gewerblich genutzten Grundstücke beiderseits der Schreberstraße möchte als Vorhabenträgerin diese brachliegenden Flächen im Rahmen eines intensiv mit dem Gestaltungsbeirat der Stadt Günzburg und der Stadtverwaltung abgestimmten städtebaulichen Konzeptes als modernes und lebenswertes urbanes Gebiet entwickeln und neu ordnen. Der geplante Rückbau der leerstehenden Gebäudestrukturen sowie der zugehörigen verkehrlichen und sonstigen Infrastruktur und die Entwicklung und Neuordnung dieses innerstädtischen Areals für gemischte Nutzungsstrukturen (Wohnen, Soziales, Gastronomie/Gewerbe und Energieerzeugung, etc.) trägt dem Grundsatz „Innen- vor Außenentwicklung“ und dem Handlungsziel „Neustrukturierung und behutsame Entwicklung von Siedlungspotenzialen im innerstädtischen Siedlungsbereich auf brachgefallenen Flächen“ in besonderem Maße Rechnung.

Die neue Grundstückseigentümerin (PG Günzburg GmbH) fungiert bei der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung der brachgefallenen Gewerbeflächen beiderseits der Schreberstraße künftig als Vorhabenträgerin und damit als Ansprechpartnerin gegenüber der Stadt Günzburg in diesem Verfahren.

Ziel / Planungskonzept

Um eine qualitätsvolle Bebauung innerhalb des neuen Quartiers sicherstellen zu können, die sich verträglich mit den gewerblichen Gebäude- und Nutzungsstrukturen in nördlicher und westlicher Nachbarschaft und den Wohnstrukturen in östlicher und südlicher Nachbarschaft vereinbaren lässt, hat die Vorhabenträgerin die Planungsgemeinschaft Reinhart + Partner, Architekten und Stadtplaner, München / P-38 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner, München, mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Konzeptes für die bauliche Neuordnung und Entwicklung des brachgefallenen Gewerbestandortes beauftragt.

Das künftige Vorhabengebiet teilt sich grundsätzlich in zwei Bereiche:

Der westlich der Schreberstraße gelegene „Bahnrand“ ist ein langgestrecktes Grundstück entlang der Bahnlinie Günzburg - Wasserburg. Es erstreckt sich von der Ulmer Straße im Norden zwischen Bahn und Schreberstraße bis etwas südlich des Rinnwegs.

Östlich der Schreberstraße befindet sich das „Karree“, ein annähernd quadratisches Grundstück, welches im Norden an einem bestehenden Schnell-Restaurant und im Osten / Süden an vorhandene Ein- und Mehrfamilienhausbebauung grenzt.

Das städtebauliche Konzept (siehe Anlage) sieht für das überplante Areal eine Mischung aus Wohnbebauung in den südlichen Bereichen des „Bahnrandes“ und des „Karrees“, sowie mit Mischnutzung / urbanen Nutzungsformen im nördlichen Grundstücksteil vor.

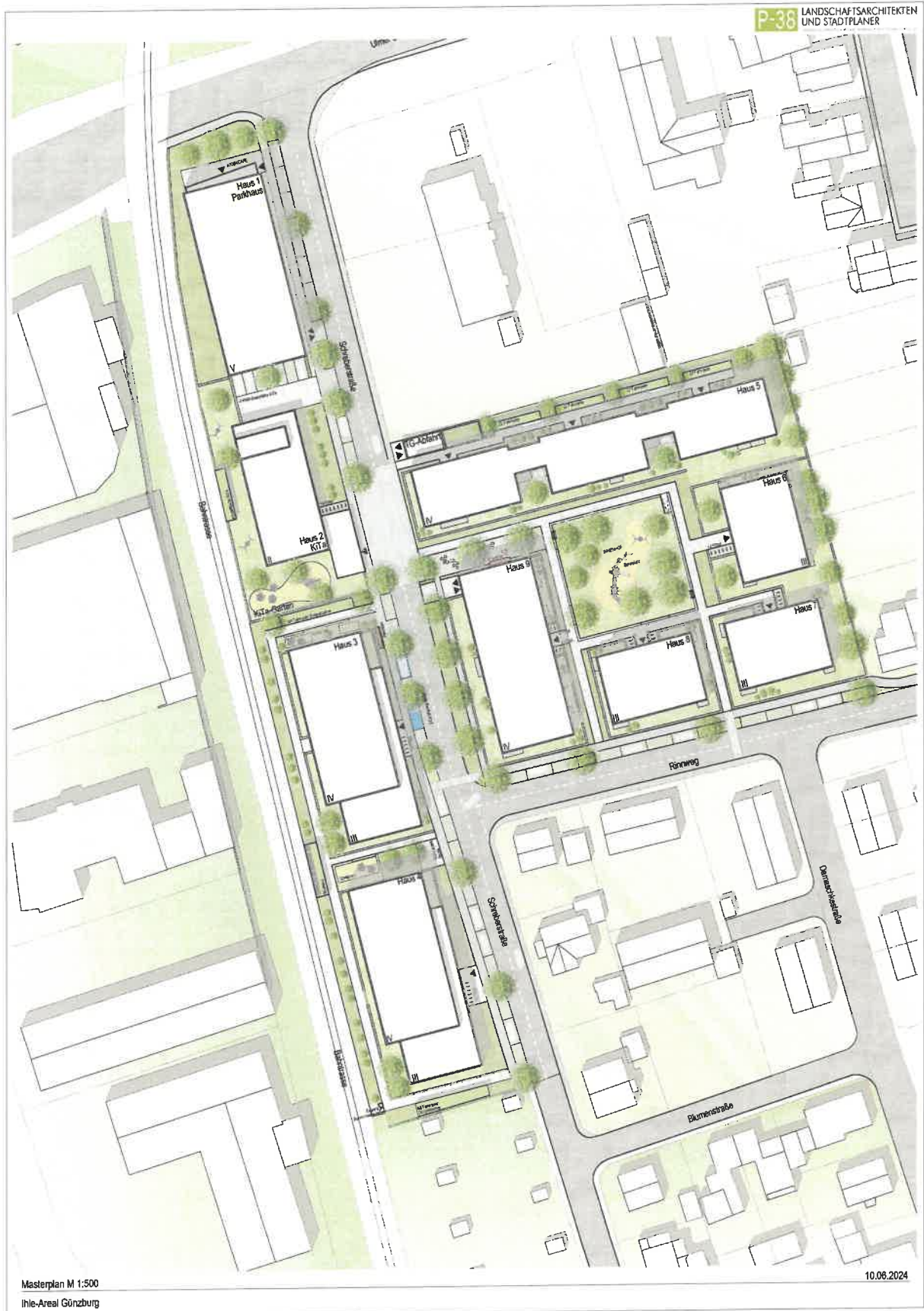


Abb. 2: Städtebauliches Konzept, © Reinhart + Partner Architekten und Stadtplaner | P-38 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner

Südlich der Ulmer Straße setzt das „Haus 1“ als 6-geschoßiges Gebäude mit einer lebendigen und in Teilbereichen auch begrünten Fassadenstruktur einen städtebaulichen Akzent. Die Nutzung als Parkhaus für das neue Quartier wird ergänzt durch Nutzungen wie beispielsweise ein Kioskcafé an der Ulmer Straße, ein Blockheizkraftwerk im Untergeschoß zur Versorgung des neuen Quartiers und einer Mobilitätsstation für Carsharing und E-Bikes / Lastenrädern im südlichen Bereich.

Südlich angrenzend ist in „Haus 2“ eine KiTa vorgesehen, die den infolge der baulichen Neuordnung / Entwicklung neu entstehenden Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen abdecken wird. Aufgrund der angestrebten Kapazität der Kita, kann auch der unabhängig vom Vorhaben bestehende Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen ebenfalls mit bedingt werden. Die Ausbildung als zweigeschossiger Baukörper mit einem Aufsatz zur Erschließung der Dachfläche reduziert den Flächenverbrauch zu Gunsten der Gartengröße, zusätzlich kann der Dachgarten die Freibereiche sinnvoll ergänzen. Zusammen mit „Haus 1“ entsteht hier ein attraktives Ensemble, das über seine Nutzungsmischung auch über die Neubaubereiche hinaus als Treffpunkt dienen und soziale Kontakte fördern kann.

Im weiteren Verlauf des „Bahnrands“ folgen die Häuser 3, 4 mit Wohnnutzung in vier Vollgeschossen. Die Gebäude sind jeweils als gegeneinander versetzte Kuben mit einem von der Straße aus zurückversetzten obersten Geschoß geplant.

Das „Karree“ östlich der Schreiberstraße besteht aus 5 Wohngebäuden, die sich in der Höhe nach Süden und Osten hin abstaffeln. Nach Norden schirmt ein viergeschossiges Gebäude, das durch Teilung in drei Hauptbaukörper mit zwischengeschalteten Verbindungselementen räumlich gegliedert ist, das Geviert gegen die Emissionen des Schnell-Restaurants ab. Zusammen mit dem ebenfalls viergeschossigen Gebäude „Haus 9“ fasst es einen zentralen Quartiershof, den die nur mehr dreigeschossigen Gebäude 6 bis 8 weiter umschließen.

„Karree“ und „Bahnrand“ sollen künftig über die Schreiberstrasse hinweg funktional miteinander verbunden werden. Dazu wird als Bindeglied das sogenannte „Platzl“ ausgebildet: Dieses führt prägende Gestaltungselemente des Freiraums (z.B. Bodenbelag) auch über die Straße fort und bindet zudem den Vorbereich der Kita an das Wohnumfeld der neuen Bebauung direkt an. Im Umfeld des „Platzl“ werden Zonen mit hoher Aufenthaltsqualität, Stützpunkte zur Mobilitätsversorgung (Fahrradwerkstatt, Lastenfahrradverleih, E-Bike-Ladestation etc.) und Paketstationen zur Reduzierung von Individualverkehr vorgesehen, die wiederum als Treffpunkt dienen und soziale Kontakte im neuen Quartier fördern sollen.

Im gesamten Vorhabengebiet sind ca. 164 Wohnungen geplant, Teile davon als geförderter Wohnungsbau. Die Parkierung erfolgt im Bereich des „Karreés“ in einer Tiefgarage, die den wesentlichen Stellplatzbedarf der Häuser 5-9 abdeckt. Ergänzend werden weitere Stellplätze dieser Gebäude im Parkhaus Haus 1 angeordnet, in dem auch sämtliche Stellplätze der Gebäude 3 und 4 untergebracht sind. Dabei soll ein modernes Mobilitätskonzept Möglichkeiten der Stellplatzoptimierung unterstützen, weshalb die Positionierung von Mietautos, Fahr- und Lastenrädern, E-Bikes etc. im geschützten Bereich des Parkhauses geplant ist.

Im überwiegenden Teil des Planungsgebietes werden Bodendenkmäler vermutet. Durch die Errichtung eines Parkhauses kann die Unterbauung durch Tiefgaragen ausschließlich auf das „Karrée“ beschränkt werden, in dem bereits eine Unterkellerung durch die Bestandsnutzung vorhanden war. In den Bereichen entlang der Bahn können über Flachgründungen tieferliegende Bodenschichten unbeeinträchtigt erhalten bleiben.

Das neue Quartier soll einen Beitrag zur Bedienung der hohen Nachfrage nach Wohnraum in Günzburg leisten, die soziale Vernetzung auch mit den umliegenden Gebieten fördern sowie über ökologische Bauweisen und intelligente Mobilitätskonzepte ein möglichst hohes Maß an Nachhaltigkeit gewährleisten.





Abb. 2: möglicher Quartiersauftakt und zentraler Quartiershof, © Reinhart + Partner Architekten und Stadtplaner 2023

Erschließung

Die baulich neu zu ordnenden und zu entwickelnden Flächen liegen westlich und östlich unmittelbar an die Schreberstraße an. Zudem grenzt im Süden des neuen „Karrees“ der Rinnweg unmittelbar an diese Flächen an. Die Erschließung des neuen Quartiers für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wird künftig vorwiegend auf die Schreberstraße ausgerichtet, die im Norden unmittelbar in die Ulmer Straße mündet. Über die Ulmer Straße kann die Verknüpfung mit den örtlichen und überörtlichen Verkehrswegen gewährleistet werden.

Über die Schreberstraße werden künftig das Parkhaus und die neu geplante Tiefgarage im „Karrée“ erschlossen, so dass die Verkehre der neuen Nutzungen auf möglichst kurzem Wege unmittelbar zur Ulmer Straße geführt werden können. Eine direkte MIV-Erschließung der neu geplanten Nutzungen über den Rinnweg ist nicht vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der geplanten baulichen Neuordnung und Entwicklung der brachgefallenden Gewerbeflächen beiderseits der Schreberstraße soll auch der Straßenraum der Schreberstraße und des Rinnweges im Bereich der überplanten Areale teilweise neu gestaltet werden. Neben einer maßvollen Grüngestaltung und Akzentuierung durch zahlreiche neue Straßenbäume sollen auch neue Angebote für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) im öffentlichen Raum geschaffen werden und die fußläufige Erschließung des Quartiers durch straßenbegleitende Fußwege verbessert werden. Die künftige Gestaltung der beiden Straßenräume soll als „Tempo 30 - Bereich“ ausgelegt und in der Schreberstraße durch eine zentrale Platzfläche („Platzl“) gegliedert werden.

Eine Ausbildung neuer öffentlicher Erschließungsanlagen wird infolge der baulichen Neuordnung und Entwicklung der ehemaligen Gewerbeareale beiderseits der Schreberstraße demnach nicht erforderlich.

Grün- / Freiraumgestaltung

Mit der geplanten Ausprägung der die neuen Gebäude Freianlagen soll einerseits eine hohe Qualität des Grünbestandes nach außen hin gesichert und andererseits aber auch dem neuen Quartier im Inneren eine eigene Identität verliehen werden.

Der westlich gelegene „Bahnrand“ bildet sich als grünes Band ab, in dem die Freiflächen die neuen Gebäude vorwiegend in Form von privaten Freiflächen umfließen, während im „Karree“ eine klassische und großzügige Innenhofsituation entsteht.

Der die Kita umschließende Freibereich bietet durch seine Größe und den verschiedenen Spielmöglichkeiten einen Ort, an dem sich die Kinder in verschiedenen Altersklassen individuell gut entwickeln und einen inneren Bezug zu Freiräumen aufbauen können.

In beiden Quartiersteilen erhält jede Erdgeschosswohnung einen eigenen privaten Freibereich mit Terrasse, Rasen und Pflanzflächen.

Zwischen den Häusern 3 und 4 entstehen kleinere, halböffentliche Zonen, die den Bewohnern dieser Gebäude als wohnungsnaher Kommunikationsort dienen sollen, während die gemeinschaftlich nutzbaren Fahrradeinhausungen nördlich Haus 3 und südlich Haus 4 angesiedelt werden.

Der Innenhof im „Karree“, als Herz des Areals soll mit seinen Sitz- und Spielmöglichkeiten ein Aufenthaltsort und Treffpunkt für alle Bewohner des Quartiers sein. Durch den aufgekanteten Binnenbereich können um den gemeinschaftlichen Spielplatz auch große Bäume oberhalb der Tiefgaragendecke gepflanzt werden, und so zur Durchgrünung des Innenhofs beitragen.

Die Freianlagen des „Karrees“ werden im Norden durch eine Spange aus begrünten Fahrradeinhausungen gefasst, die durch Baumpflanzungen gegliedert werden, um auch auf der fußläufigen Wahrnehmungsebene eine bauliche Definition des Karrees zu stärken.



Abb. 4: potenzielle Ausstattungselemente halböffentlicher Freiräume, © P 38 Landschaftsarchitekten und Stadtplaner 2023

Sämtliche Flachdächer der neu geplanten Gebäude sollen für Photovoltaik nutzbar und extensiv begrünt werden, da sich Gründächer positiv auf die ökologischen Funktionen, den Wasserhaushalt und die Wasserrückhaltung sowie die kleinklimatische Situation innerhalb des neuen Stadtquartiers auswirken.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Die baulich neu zu ordnenden und zu entwickelnden Flächen beiderseits der Schreberstraße sind im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Günzburg bis auf Höhe des Rinnweges bislang als „Gewerbegebiete“ (einschließlich Schreberstraße) dargestellt. Zudem ist dieser Bereich als „Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen“ gekennzeichnet. Der gesamte Bereich des künftigen Vorhabengebietes nördlich des Rinnweges und dessen gedachter Verlängerung ist zudem als Bestandteil eines „Bodendenkmals“ gekennzeichnet. Südlich der Ulmer Straße ist parallel zu dieser der Verlauf eines „Hauptfuß- und Radweges“ dargestellt. Zudem ist in der Nordwestecke des künftigen Vorhabengebietes eine „Busch- und Baumgruppe“ ausgewiesen. Im Bereich des künftigen „Karree“ östlich der Schreberstraße und nördlich des Rinnweges sind zwei „Trafostationen“ gekennzeichnet.

Der Rinnweg und der gesamte südliche Abschnitt der Schreberstraße sind als „sonstige Straßen“ dargestellt. Der südlich der gedachten Verlängerung des Rinnweges liegende Teil des bahnbegleitenden Streifens des künftigen Vorhabengebietes ist zudem als „Öffentliche Parkplätze“ dargestellt.

Die geplante urbane Entwicklung und Neuordnung der brachgefallenen, ehemals gewerblich genutzten Flächen beiderseits der Schreberstraße kann demnach nicht gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den bislang gültigen Darstellungen des FNP der Stadt Günzburg entwickelt werden. Durch die geplante Nachnutzung des Areals ist die städtebauliche Entwicklung im Siedlungsumfeld nicht beeinträchtigt. Aus diesem Grund ist durch das vorgesehene Verfahren nach § 13a BauGB eine nachrichtliche Berichtigung des Flächennutzungsplanes durchzuführen.



Abb. 5: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan, © Stadtverwaltung Günzburg

Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne, sonstige Satzungen nach BauGB etc.)

Die Schreiberstraße und die für eine bauliche Neuordnung und Entwicklung vorgesehenen Flächen zwischen Bahnlinie und Schreiberstraße sind Bestandteil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 13 für das „Gewerbegebiet zwischen der Ulmer Straße (B 10) und Schöpfelerstraße, westlich der Schreiberstraße“ (letzte Änderung vom 17.01.1995).

Der nördlich der gedachten Verlängerung des Rinneweges liegende Teil des bahnbegleitenden Streifens des künftigen Vorhabengebietes ist bis auf Höhe der Ulmer Straße im Norden für eine Entwicklung als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO planungsrechtlich gesichert. Für den südlich der gedachten Verlängerung des Rinneweges liegenden Teil des bahnbegleitenden Streifens sieht der Bebauungsplan Nr. 13 die Entwicklung einer „Öffentlichen Parkfläche“ vor, welche durch zahlreiche „Einzelbäume“ (pro fünf Stellplätze ein Baum) räumlich gegliedert werden soll. Die Schreiberstraße ist als „Straßenverkehrsfläche“ planungsrechtlich gesichert.



Abb. 6: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 13, © Stadtverwaltung Günzburg

Für die Flächen des künftigen „Karrees“ östlich der Schreiberstraße und nördlich des Rinneweges existiert bislang noch kein Bebauungsplan oder eine sonstige Satzung nach BauGB (Klarstellungssatzung etc.). Diese baulich neu zu ordnenden Flächen sind derzeit gemäß § 34 BauGB als unbepannter Innenbereich einzustufen. Aufgrund fehlender, ähnlich strukturierter baulicher Vorprägung ist eine Umsetzung der

geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung auf Grundlage von § 34 BauGB hier derzeit aber nicht möglich.

Zur planungsrechtlichen Sicherung der geplanten baulichen Neuordnung / Entwicklung der brach gefallenen Flächen, der ursprünglich durch die Firma Reifen Ihle gewerblich genutzten Flächen westlich und östlich der Schreiberstraße soll in Abstimmung mit der Stadtverwaltung demzufolge ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt werden. Zur Einleitung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens wird die Vorhabenträgerin eine formlose Anfrage an die Stadt Günzburg richten, der diese Vorhabenbeschreibung und der Vorhabenplan (siehe Anlage) beigefügt werden. Zudem wird die Vorhabenträgerin mit diesem Antrag auch einen Nachweis ihrer finanziellen Leistungsfähigkeit an die Stadt Günzburg übermitteln.

Aufgestellt:
München, im Juni 2024

i.V. 

PG Günzburg GmbH
(Vorhabenträgerin)

Anlage:

- Vorhabenplan mit erläuternden Grundrisstypologien, Ansichten etc. vom Juni 2024 der Planungsgemeinschaft Reinhart + Partner, Architekten und Stadtplaner | P-38
Landschaftsarchitekten und Stadtplaner