Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 125 "Münchhof-Siedlung"

Begründung

Entwurf

Neu-Ulm, 13.11.2017

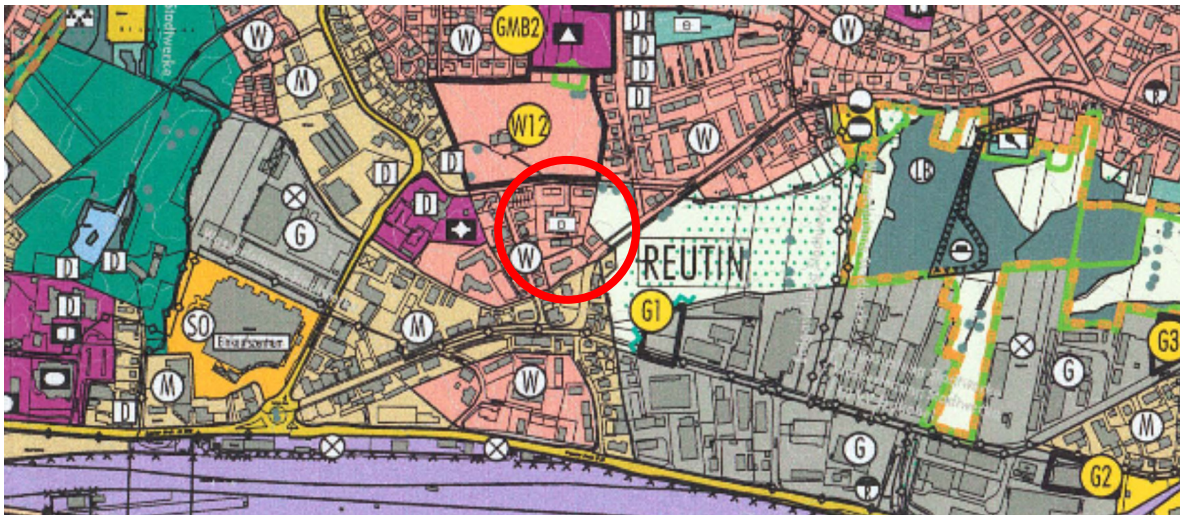
Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt im Bereich des Plangebietes ein Wohngebiet dar. Der Planbereich ist aktuell noch durch Wohngebäude, die seit 2016 leer stehen, bebaut. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht innerhalb des Geltungsbereiches eine Wohnbebauung vor. Der Bebauungsplan kann demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.



2. Anlass der Planung

In Lindau besteht seit Jahren ein großer Bedarf an bezahlbarem Wohnraum, der derzeit nicht ausreichend gedeckt werden kann. Aus diesem Grund beabsichtigt die GWG, Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen.

Gleichzeitig besteht von Seiten der Stadt Lindau die Absicht, bei der Entwicklung neuer Bauflächen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen und bei Neubauprojekten geeignete Innenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2016 von der GWG Lindau ein Architektenwettbewerb im Rahmen des Modellvorhabens des Experimentellen Wohnungsbaus „effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern“ der Obersten Baubehörde ausgelobt. Dabei hat das Architekturbüro KohlmayerOberst Architekten GbR aus Stuttgart den 1. Platz belegt.

Das städtebauliche Konzept des Büros KohlmayerOberst bildet die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch die geplante Bebauung entsteht in städtebaulicher, sozialer und energetischer Hinsicht ein nachhaltig entwickeltes Wohnquartier sowie qualitätvolle Außenbereiche.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien

von weniger als 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. 6.078 m² eingehalten.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindau - Reutin zwischen der Münchhofstraße im Norden und der Rickenbacher Straße im Süden. Das Grundstück weißt einen Höhenunterschied von ca. 3,00 m von Norden nach Süden auf.

Der Stadtteil Reutin liegt nordöstlich der Kernstadt Lindau. Im Westen grenzt der Stadtteil an die Gemarkung Aeschach an.

Der Stadtteil Reutin ist mit einer guten Infrastruktur sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs ausgestattet. Die Einrichtungen des täglichen Bedarfs, Schulen und Kindergärten, der Bodensee, sowie die Kernstadt sind fußläufig sowie über Haltestellen des ÖPNV erreichbar.

Im Norden grenzt unmittelbar an den Geltungsbereich die rund 6,50 m bis 7,50 m breite Münchhofstraße mit einem straßenbegleitenden Gehweg (ca. 1,50 m) sowie darüber hinaus eine intensiv genutzte Obstanlage an. Im Osten wird das Plangebiet von einer Wohnbebauung im Geschosswohnungsbau tangiert. Die Mehrfamilienhäuser weisen 3 Geschosse sowie ein Staffelgeschoss und eine Flachdachausbildung auf. Im Westen schließt ebenfalls eine Wohnbebauung an den Geltungsbereich an. Die westlich angrenzende Bebauung wird überwiegend durch 2-, 3-geschossige Einfamilien- und Reihenhäuser und einer Satteldachausbildung geprägt. Im Süden schließt ebenfalls eine Wohnbebauung, in Form eines Mehrfamilienhauses, sowie darüber hinaus die Rickenbacher Straße (Querschnitt ca. 10,0 m bis 11,5 m, beidseitiger Gehweg mit ca. 1,5 m bis 1,75 m Breite) an den Planumgriff an.

Auf dem Vorhabengrundstück selbst befinden sich derzeit noch die Wohngebäude aus den 1930-iger Jahren. Die nicht unter Denkmalschutz stehenden Gebäude sind bereit seit 2016 unbewohnt und sollen im Zuge der Baumaßnahmen abgebrochen werden. Ebenfalls befinden sich im Plangebiet fünf große Bäume (1x Kastanie, 2x Birke, 2 x Eibe). Aufgrund der vorhandenen Bodenbelastung in Teilbereichen wird der Oberboden in den betroffenen Arealen abgetragen, wodurch eine Fällung der Bestandsbäume erforderlich ist.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8 und 1/10 (Teilgrundstück) der Gemarkung Reutin und weist eine Größe von ca. 6.078 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Grundlage für die Neugestaltung des Plangebietes bildet das Ergebnis des von der GWG Lindau ausgelobten Realisierungswettbewerbes. Die städtebauliche Konzeption des 1. Preises des Architekturbüros KohlmayerOberst, Stuttgart, wurde dabei überarbeitet. Die Konzeption sieht vier Baukörper mit drei bis vier Geschossen, die sich um eine „grüne Mitte“ orientieren, vor. Der Entwurf entwickelt das Motiv der Mitte weiter zum Wohnen im Park. Trotz der verdichteten Bauweise erlaubt die Situierung und die Gliederung der vier neuen, solitären Baukörper die Entwicklung eines qualitätvollen, großzügigen und zusammenhängenden Außenraums. Im Zent-

rum des Konzeptes steht die autofreie Erschließungs- und Kommunikationszone, die die vier Gebäude mäandrierend erschließt und miteinander vernetzt.
Die zentrale Erschließung ist nur in Notfällen (Rettungsdienst, Feuerwehr, etc.) befahrbar. Die Rickenbacher Straße im Süden wird mit der Münchhofstraße im Norden wie bisher fußläufig über die zentrale Mitte verbunden. Die Gebäude sind in sich gestaffelt und schaffen dadurch einen Übergang der angrenzenden Wohnbebauung. Auf der Basis eines nachhaltigen Grundrisssystems mit einer hohen Flexibilität entsteht ein Raummodul, das durch Teilung oder Addition differenzierte Raumgrößen erlaubt. Die Grundrisstypologie erlaubt ein hohes Maß an Flexibilität und Anpassung an Veränderungen der Nachfrage und der jeweiligen Lebensweise.

Die Wohnungen sind weitestgehend zweiseitig orientiert, dadurch kann eine gute Belichtung und Besonnung gewährleistet werden. Der Entwurf sieht insgesamt 78 Wohneinheiten (ca. 8 Seniorenwohnungen), davon 60 geförderte und 18 frei finanzierte Wohnungen, vor. Es werden gemischt in den jeweiligen Baukörpern 1- bis 5-Zimmer-Wohnungen angeboten. Jede Wohnung erhält zudem einen privaten Außenraum in Form eines Balkons oder einer Terrasse.

Gemäß Bayerischer Bauordnung ist bei Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen ein Kinderspielplatz zu errichten. Die Planung sieht für die vier Gebäude vor, einen Kleinkinderspielplatz in den gestalteten Außenbereich zu integrieren. Konkrete Festsetzungen hierzu werden im Bebauungsplan nicht vorgenommen. Der Kleinkinderspielplatz ist im Freianlagenplan des Vorhaben- und Erschließungsplans enthalten, der Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist. Die Gestaltung und Ausstattung des Spielplatzes ist im Rahmen der Ausführungsplanung mit der Stadt Lindau abzustimmen.

Das städtebauliche Konzept von KohlmayerOberst war der Siegerentwurf des im Jahre 2016 durch die GWG Lindau ausgelobten Architektenwettbewerbs. Der Wettbewerb wurde im Bereich Experimenteller Wohnungsbau im Rahmen des Modellvorhabens "effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern" der Obersten Baubehörde im Bayerischen Innenministerium des Inneren, für Bauen und Verkehr, durchgeführt.

Das von der Obersten Baubehörde geförderte Modellvorhaben des Experimentellen Wohnungsbaus befasst sich mit den Veränderungen von Lebensweisen, Alters- und Familienstrukturen, technischen Weiterentwicklungen, energetischen Herausforderungen aber auch mit den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen. Die Zielsetzung des Modellvorhabens ist es, den verdichteten und erschwinglichen Wohnungsbau wiederzubeleben und durch einen effektiven, den sozialen Kriterien entsprechende und mit einem verpflichtenden Umgang von Flächen und dem Bauwerk eine gute Wohnatmosphäre zu schaffen. Die Oberste Baubehörde betont ausdrücklich, dass "Dichte" nicht bedeutet, einfach mehr Wohnfläche auf wenig Grund zu schaffen, sondern ein dem jeweiligen Ort und seiner Zukunft angemessenes Maß an baulicher und sozialer Dichte in Verbindung mit räumlichem und freiräumlichem Mehrwert darstellt.

Das Modell "effizient bauen, leistbar wohnen – mehr bezahlbare Wohnungen für Bayern" soll dazu beitragen, leistbaren und qualitätvollen Wohnraum für Bevölkerungsgruppen zu schaffen, die auf erschwinglichen Wohnraum angewiesen sind. Durch das geplante Vorhaben ergibt sich die Chance auf einen kostenintensiven privaten PKW zu verzichten, und stattdessen alternative Mobilitätsangebote für die künftigen Bewohner des Quartiers anzubieten, wodurch den Bewohnern wiederum mehr Geld zur individuellen Lebensführung zur Verfügung stehen kann und so die

Lebensqualität insgesamt erhöht. Zu den Mobilitätsangeboten gehören ebenerdige Fahrradstellplätze mit E-Ladestationen, Car-Sharing-Parkplätze, zeitlich begrenzte, kostenfreie oder vergünstigte Fahrkarten des ÖPNVs, sowie weitere Maßnahmen die zu einem Verzicht auf den privaten PKW motivieren. Im nahen Umfeld des Quartiers befindet sich der Berliner Platz mit den unterschiedlichsten Geschäften, die fuß- und radläufig erreichbaren Nahversorger im Heuriedweg, die nahe gelegenen Haltestellen des Stadtbusses und ab 2020 der nahe gelegene zukünftige Fernbahnhof Lindau. Im Bereich des Schulwegs befindet sich das Schulzentrum Reutin. Damit liegt das Quartier ideal, um auf einen privaten PKW zu verzichten und weiterhin eine gute Versorgung und Mobilität der Bewohner sicherstellen zu können.

Durch die genannten Maßnahmen werden die zu errichtenden Stellplätze je Wohnung auf 0,6 reduziert. Die damit verbundene Kostenreduzierung kommt stattdessen dem günstigen und qualitätvollen Wohnraum, einem attraktiv gestalteten Freiraum sowie einem alternativen Mobilitätsangebot zugute. Ein weiteres städtebauliches Ziel ist dabei auch, durch die alternativen Mobilitätsangebote das planbedingte PKW-Aufkommen im Gebiet zu vermindern.

Mit der Neubebauung des Grundstücks kann eine dem Standort entsprechende und angemessene Wohnbebauung geschaffen, und der Nachfrage an bezahlbarem Wohnraum nachgekommen werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird dem wohnbaulich genutzten Umfeld als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen sind dabei wie folgt bestimmt:
- Wohngebäude
- Anlagen für gesundheitliche und soziale Zwecke

Nicht zulässig sind:
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für kirchliche, kulturelle und sportliche Zwecke
- Nicht störende Handwerksbetriebe

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Die nicht zulässigen Nutzungen wurden ausgeschlossen, um Nutzungskonflikte zu vermeiden, da mit ihnen häufig ein entsprechendes Verkehrsaufkommen einhergeht. Für die ausgeschlossenen Nutzungen gibt es im Stadtgebiet Lindau besser geeignete Standorte.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist dabei integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird in Festsetzungen entsprechend aufgeführt gemäß § 12 Abs. 3 BauGB. Ein weiterer Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bildet der Durchführungsvertrag zur Sicherstellung der baulichen und ergänzenden Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden und die vorgesehenen baulichen Anlagen in die umgebende Bebauung angemessen eingefügt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse als Höchstmaß, sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen auf den Wert von 0,4 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten, Wege und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ ist städtebaulich vertretbar, da es erforderlich ist, die den künftigen Wohneinheiten zugerechneten PKW-Stellplätze teilweise in einer Tiefgarage auf dem Grundstück unterzubringen. Durch die zentrale Unterbringung kann die Grundstücksfläche städtebaulich angemessen entwickelt werden und die Freiflächen entsprechend gestaltet werden. Um dem Grundsatz einer flächensparenden, innerörtlichen baulichen Entwicklung nachzukommen, wird im Bebauungsplan eine dem baulichen Umfeld angemessene verdichtete Bauweise umgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü. NN. festgesetzt. Die zentralen Hauptgebäudeteile werden mit IV Geschossen und einer maximal zulässigen baulichen Höhe von 415,60 m ü. NN. bzw. 416,10 m ü. NN. festgesetzt (ca. 12,10 m), die anschließenden Nebengebäudeteile werden auf III Geschosse und einer maximal zulässigen baulichen Höhe von 412,80 m ü. NN., bzw. auf 413,30 m ü. N.N. (9,30 m) bestimmt. Die Differenz von ca. 0,5 m zwischen Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Die Gebäudehöhen werden entsprechend der konkreten Planung differenziert festgesetzt und durch das entsprechende Planzeichen abgegrenzt. Durch die Staffelung der Gebäude kann ein Übergang zwischen dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau (Rickenbacher Straße Nr. 41 gemittelte Höhe 413,15 m ü. N.N.) und der westlich angrenzenden Einfamilien- bzw. Reihenhausbebauung (gemittelte Höhe 410,27 m ü. N.N. bis 414,31 m ü. N.N.) geschaffen werden.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgelegt. Demnach darf die Gebäudelänge höchstens 50 m betragen. Die geplanten Gebäude weisen eine Länge von ca. 28 m auf und unterschreiten demnach die 50 m deutlich. Die noch bestehenden Gebäude weisen derzeit bereits eine Gebäudelänge von 28 m auf.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Grundlage der Entwurfsplanung der neu zu errichtenden Wohngebäude. Die Baugrenzen ermöglichen eine geringfügig größere Bebauung zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung.

5.4 Abstandsflächen

Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sowie zur Bauweise können die vorgegebenen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gemäß Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden. Deshalb werden die Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken sowie innerhalb der Baugrundstücke abwei-

chend von den Regelungen des Art. 6 Abs. 5 BayBO festgesetzt. Die Abstandsflächen können entsprechend den Festsetzungen auf einen Wert bis zu 0,4 der anrechenbaren Wandhöhe reduziert werden. Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 BayBO können von Art. 6 abweichende Maße der Abstandstiefen erlassen werden, wenn dies zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung und Belüftung sowie der Brandschutz gewährleistet sind.

Aufgrund des Abstandes zwischen den angrenzenden, bestehenden Gebäuden und der geplanten Neubebauung sowie der Lage und Ausrichtung der neuen Gebäude ist die Belichtung mit Tageslicht, sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die getroffenen Festsetzungen zur Reduzierung der Abstandsflächen ist in den Bereichen städtebaulich vertretbar.

5.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt im Süden von der Rickenbacher Straße, im Norden von der Münchhofstraße. Im Norden werden von der Münchhofstraße die geplanten, anschließenden Stellplätze als Senkrechtaufstellung erschlossen. Im Süden wird über die Rickenbacher Straße die im südlichen Teilbereich des Vorhabenstandortes situierte Tiefgarage angebunden. Die Wegeverbindung zwischen Rickenbacher Straße und Münchhofstraße ist nicht für ein dauerhaftes Befahren vorgesehen. Die Wegeverbindung ist nur fußläufig und in Notfällen durch die Feuerwehr, Krankentransport etc. nutzbar.

Die Münchhofstraße mit einem Straßenquerschnitt von ca. 6,5 m und 7,5 m und straßenbegleitendem Gehweg (ca. 1,5 m) sowie die Rickenbacher Straße mit einem Straßenquerschnitt von ca. 9,0 m bis 11,5 m und einem beidseitigen, straßenbegleitenden Gehweg (ca. 1,5 m bis 1,75 m) ist ausreichend dimensioniert um den zusätzlichen Anwohnerverkehr aufzunehmen.

Durch die straßenbegleitenden Gehwege ist das Plangebiet auch fußläufig angebunden. Im Weiteren ist das Plangebiet durch die nächstgelegenen Haltestellen Wiedemannstraße, Josefskirche und Buttlerhügel, die sich in einem Umkreis von ca. 200 bis 300 m befinden, an das ÖPNV-Netz der Stadt Lindau gut angebunden. Durch die Errichtung des Lindauer Fernbahnhofs südlich des Berliner Platzes wird das Angebot des öffentlichen Verkehrs zusätzlich verbessern.

Bzgl. der nachzuweisenden Stellplätze wurde in der Auslobung des Realisierungswettbewerbes als Vorgabe aus dem Modellvorhaben eine sehr reduzierte Anzahl an PKW-Stellplätzen gefordert. Nach Vorlage des Wettbewerbsergebnisses wurde im Rahmen der Überarbeitung vereinbart, die Anzahl der Stellplätze angemessen zu erhöhen. Für das geplante Vorhaben wurde ein Stellplatzschlüssel von 0,6 der geplanten Wohneinheiten angesetzt.

Die Reduzierung der Stellplatzanzahl im Rahmen des Modellvorhabens wird wie folgt begründet:

- das Plangebiet liegt in einer zentralen Lage in der Stadt
- der fußläufigen Erreichbarkeit der Einzelhandelsschwerpunkte in Reutin zur Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs (z.B. Lindau Park und Heuriedweg)
- dem nahe gelegenen Schulzentrum Reutin
- den bestehenden Fahrradwegen mit der guten Erreichbarkeit der Innenstadt
- der Nähe zu den umliegenden Haltestellen des ÖPNV-Netzes
- Sicherung von Seniorenwohnungen mit einem reduzierten Stellplatzbedarf

Als Ersatz für den reduzierten Stellplatzschlüssel werden im Rahmen des Modellvorhabens folgende Maßnahmen vorgenommen:
- Angebot an CarSharing mit eigenen Stellplätzen für die Bewohner
- Bereitstellung von drei Ladestationen für E-Bikes
- Schaffung von ausreichend ebenerdigen Fahrradstellplätzen für die Bewohner

Die aufgeführten Gründe mit den entsprechenden Ersatzmaßnahmen rechtfertigen die vorgesehene Reduzierung des Stellplatzschlüssels auf den Wert von 0,6.

Es werden insgesamt 47 Mieterstellplätze realisiert, davon werden 19 freie, nicht überdachte Stellplätze entlang der Münchhofstraße hergestellt, 28 Stellplätze werden in der südlich situierten Tiefgarage untergebracht.

Die fünf bestehenden öffentlichen Stellplätze entlang der Münchhofstraße fallen im Zuge der Realisierung des Vorhabens weg, werden aber im näheren Umfeld des Vorhabenstandorts wieder bereitgestellt.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie zur Einbindung des Vorhabens in das bestehende Umfeld werden im Bebauungsplan folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:
- Durchgrünung des Quartiers durch Anpflanzung von Einzelbäumen.
- Die privaten Freiflächen sind gärtnerisch anzulegen.
- Festlegung von Artenlisten für die Pflanzmaßnahmen auf den privaten Grundstücken mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen und Sträuchern
- Private Wege und Platzflächen sind versickerungsfähig herzustellen.
- Die Flachdächer sind extensiv zu begrünen, ausgenommen sind davon Bereiche die durch Photovoltaikanlagen oder technische Anlagen überdeckt sind.

6. Umweltauswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist wegen der Größe des Vorhabengebietes mit rund 1,1 ha keine formale Umweltprüfung und kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich. Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Es befinden sich aufgrund der zentralen Lage und des bereits nahezu vollständig bebauten Umfeldes keine Schutzgebiete und Biotopflächen im weiteren Umfeld des Plangebietes.

6.1 Schutzgut Mensch

Durch den Neubau der Wohngebäude kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Wohngebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich an der im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung. Das Plangebiet Münchhof-Siedlung wird über die Münchhofstraße sowie über die Rickenbacher Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden. Auf den der Erschließung des Gebietes dienenden Straßen wird der Ziel- und Quellverkehr nur geringfügig zunehmen. Aufgrund der reduzierten Anzahl an Stellplätzen wird von keinen wesentlichen Beeinträchtigungen der umliegenden Wohngebiete durch den planbedingten Fahrverkehr ausgegangen. Da der Bebauungsplan keine Nut-

zungen die das Wohnen stören könnten zulässt, ist nutzungsbezogen von keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen. Insgesamt ist unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen von keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Biotopflächen oder sonstige Schutzgebiete in Anspruch genommen. Die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches sind bereits durch die bestehenden Wohngebäude aus den 1930iger Jahren sowie durch die Zufahrtsstraße bebaut. Die übrigen nicht bebauten Bereiche wurden privatgärtnerisch genutzt. Innerhalb des Plangebietes zeigt sich ein teilweise bereits üppig gewachsener Baumbestand. Da der Boden in Teilbereichen Altlasten aufweist, werden die Bestandsbäume im Zuge des Bodenabtrags sowie im Zuge der Baumaßnahmen gerodet. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde bereits eine artenschutzfachliche Untersuchung des Vorhabenstandortes durchgeführt. Das Gebiet wurde an insgesamt vier Begehungsterminen begutachtet. Die potenziell aufgrund der Habitatstruktur im Plangebiet vorkommenden Arten (Vögel, Fledermäuse und Zauneidechse) bzw. deren Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden nicht nachgewiesen.

Im Rahmen der Ausführung werden entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes Baumneupflanzungen vorgenommen. Durch die Neupflanzung von Einzelbäumen und Baum- bzw. Strauchgruppen kann der Verlust der zu rodenden Bäume kompensiert werden. Gemäß der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen die Zugriffsverbote nicht verletzt. Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass die Baufeldfreimachung und eine Beseitigung von Bäumen und Gebüschen generell nur zwischen dem 01.10. und Ende Februar erfolgen darf. Insgesamt wird unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgegangen.

6.3 Schutzgut Boden

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde von der Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH eine Bodenerkundung durchgeführt. Dabei wurden fünf Bohrungen durchgeführt. Die Rammbohrungen endeten in einer Tiefe zwischen 2,0 m bis 2,7 m unter der GOK mit dem Erreichen von Festgestein. Die gutachterliche Untersuchung hat ergeben, dass in allen Bohrungen Auffüllungen mit einer Mächtigkeit zwischen 0,6 m bis 2,0 m vorhanden sind. Bei den Beprobungen BK 1, 2, 3, die sich im südlichen, nördlichen und nordwestlich Planbereich befinden, wurde belastetes Bodenmaterial (Z1.2, Z2) festgestellt. Entsprechend der nachgewiesenen Schadstoffkonzentration ist das belastete Bodenmaterial fachmännisch abzutragen, zu lagern und zu entsorgen.

Ein Teil der Grundstücke innerhalb des Plangebietes sind bereits durch die bestehenden Gebäude sowie durch die Erschließungsstraße bebaut. In den bislang noch unbebauten, jedoch geplanten, zu überbauenden Bereichen gehen die Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) verloren.

Die nicht überbauten Bereiche werden grünordnerisch angelegt. In diesen Bereichen bleibt die natürliche Bodenfunktion erhalten. Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Wege- und Platzflächen in wasserdurchlässigen Belägen herzustellen sind.

Da ein Teil der Flächen innerhalb des Plangebietes bereits durch die Bestandsgebäude und Erschließungsstraßen bebaut ist, die nicht überbaubaren Flächen grünordnerisch angelegt werden und das belastete Bodenmaterial abgetragen und fachgerecht gelagert und entsorgt wird, ist von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden auszugehen.

6.4 Schutzgut Wasser

Eine flächige Versickerungsmöglichkeit ist im Plangebiet, durch die zum Teil bereits versiegelten Bereiche, nicht vorhanden bzw. eingeschränkt vorhanden. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird über das bestehende Abwassersystem abgeleitet. Da es sich im Planumgriff um bereits teilweise versiegelte Flächen handelt, Wege und Platzflächen in wasserdurchlässigen Materialien herzustellen sind, die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden sind und das belastete Bodenmaterial abgetragen und fachgerecht gelagert und entsorgt wird, ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu rechnen.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Da die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches bereits bebaut ist und ein Großteil der Flächen innerhalb des Planumgriffes grünordnerisch angelegt wird, im Plangebiet Neupflanzung festgesetzt sind sowie vom Vorhaben keine Luftaustauschbahnen betroffen sind und keine Nutzungen die luftverunreinigenden Emissionen verursachen zulässig sind, ist mit keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu rechnen.

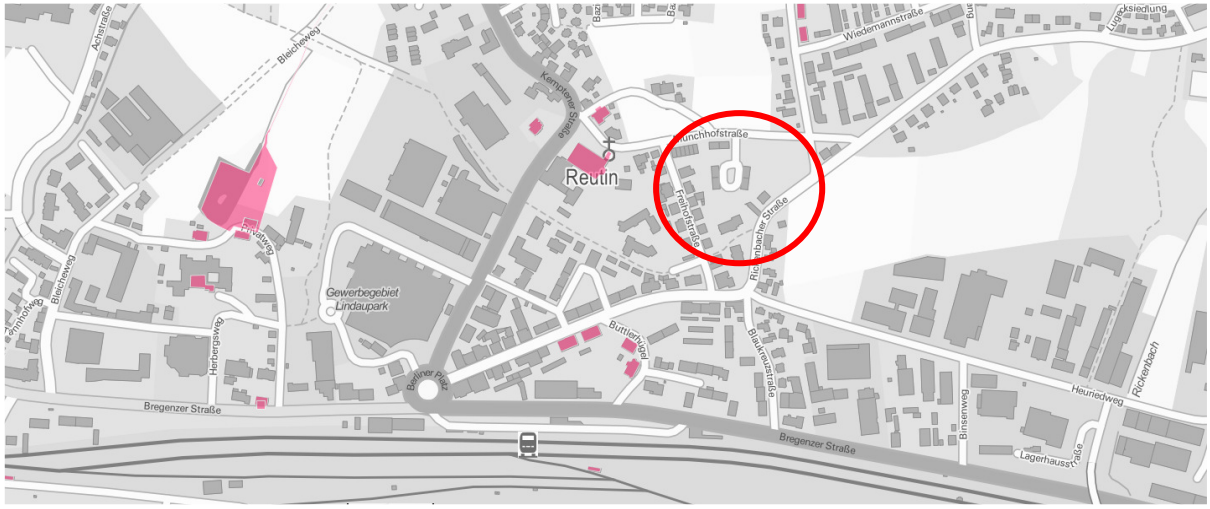
6.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch die bestehende Wohnbebauung, den vorhandenen Baumbestand (Kastanie, Birke, Eibe) sowie durch die umliegenden Erschließungsstraßen. Die geplante Wohnbebauung auf den Grundstücken innerhalb des Plangebietes fügt sich durch die gestaffelte Bauweise, welche einen Übergang zwischen dem östlich angrenzenden Geschosswohnungsbau und den westlich angrenzenden Ein- und Mehrfamilienhäusern schafft, in das wohnbaulich genutzte Umfeld ein.

Durch die vorgesehene Ein- und Durchgrünung wird das Vorhaben weiter in das bauliche Umfeld eingebettet. Die im Rahmen der Entsorgung des belasteten Bodenmaterials sowie im Rahmen der Ausführung zu rodende Bestandsbäume werden durch die Anpflanzung von neuen Bäumen und Sträuchern kompensiert. Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen.

6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.



7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Erweiterung des Bestandsgebäudes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, da bei Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro Umweltkonzept eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Das Plangebiet wurde an vier Terminen (21.08., 23.08., 28.08., 03.09.2017) auf alle planungsrelevanten Arten untersucht. Die Begehungen fanden bei sonnigem und warmen Wetter statt. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppen Vögel, Fledermäuse und Reptilien als potentiell vorkommend eingestuft. Die Gebäude wurden auf potenziell und tatsächlich vorhandenen Quartiersmöglichkeiten untersucht. In den Gebäuden konnten keine Spuren von Tieren festgestellt werden. Die Gebäude stehen seit 2016 leer und waren verschlossen und für Tiere nicht zugänglich. Im Treppenraum des Gebäudes 18/20 wurde hinter einem gekippten Fenster eine vermutlich seit längerem verendete Zwergfledermaus aufgefunden. Das Fenster wurde sofort verschlossen um keine weiteren Tiere zu gefährden. An den Außenfassaden der Gebäude wurden keine Hinweise auf ein Fledermausvorkommen gefunden. Ebenso weisen die Bestandsbäume keine sichtbaren, größeren Höhlen auf.

Im Weiteren wurden die Gehölzbestände auf vorhandene Vogelnester und Baumhöhlen als potenzielle Quartiersmöglichkeit geprüft. Es konnten bei der Begutachtung keine Brutvögel sowie keine Nester an den Gebäuden bzw. in den Baumkronen oder geeignete Baumhöhlen nachgewiesen werden.

Bzgl. des Vorkommens von Zauneidechsen wurden insbesondere die Saumstrukturen und die Freiflächen im Plangebiet untersucht. Bei der Kontrolle der Grünflächen wurden keine Reptilien gefunden. Das Habitatpotenzial für Zauneidechsen ist allenfalls in Teilflächen bedingt vorhanden. Die Anwesenheit von Hauskatzen aus den angrenzenden Wohngebieten deutet auf eine Abwesenheit von Eidechsen hin.

Die Bestandsbäume im Zentrum des Plangebietes (Kastanie, Birke) sowie am nordwestlichen Gebietsrand (Eibe) sind ökologisch von geringer bis mittlerer Bedeutung.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG darf eine Beseitigung von Bäumen und Gebüschen generell nicht zwischen Anfang März und Ende September erfolgen.

Die gutachterliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatschG ausgelöst werden.

9. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohnverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Erwartungshaltung an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.
Im Rahmen des Planungsprozesses fand am 02.11.2017 ein gemeinsamer Abstimmungstermin mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Lindau Bodensee statt. Auf Bitten der Stadt Lindau (B) wurde auf der Grundlage der vorliegenden Entwurfsplanung von der Immissionsschutzbehörde eine Vorabstellungnahme zum geplanten Vorhaben abgegeben. Schalltechnisch wurden die geplanten 19 Stellplätze entlang der Münchhofstraße, die verkehrliche Beeinträchtigung der Münchhofstraße, die Zufahrt der Tiefgarage über die Rickenbacher Straße sowie die offenen und überdachten Stellplätze im Einfahrtsbereich der Tiefgarage untersucht.

Da für die Münchhofstraße derzeit keine Verkehrszahlen vorliegen wurde vom Fachbereich Immissionsschutz eine Prognoseberechnung vorgenommen, welche im Ergebnis unter Berücksichtigung der Richtwerte der 16. BImSchV eine stündlich zulässige Verkehrsfrequentierung darstellt. Bei der straßennächstgelegenen Gebäudefassade des Gebäudes A müsste nachts/tags eine stündliche Verkehrsfrequentierung von mehr als 450/45 Kfz-Bewegungen auftreten um diese Immissionsgrenzwerte zu überschreiten. Gemäß der Stellungnahme des Landratsamtes liegen derzeit keine Anhaltspunkte vor, die ein Erreichen oder Überschreiten einer derart hohen Frequentierung in diesem Bereich hinweist.

Bei der straßennächstgelegenen Gebäudefassade des Gebäudes B müsste nachts/tags eine stündliche Verkehrsfrequentierung von mehr als 240/24 Kfz-Bewegungen auftreten um diese Immissionsgrenzwerte zu überschreiten. Da für den Nachtzeitraum eine Überschreitung der maximal zulässigen Kfz-Bewegungen nicht ausgeschlossen werden kann, sind zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen eine Orientierung von Ruheräumen und eine Ausstattung mit schallgedämpften Lüftungen vorzunehmen. Im Bebauungsplan werden im Baufenster Gebäude B entsprechende immissionsschutzrechtliche Festsetzungen getroffen.

Bzgl. der Parkplatzlärmimmissionen der Stellplätze entlang der Münchhofstraße kann aufgrund der fehlenden Reflexionsschallquellen und der geringen Häufigkeit der nächtlichen Geräuschspitzen (gemäß Parkplatzstudie sind während der lautesten Nachtstunde 0,09 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde zu erwarten) auf eine schallabschirmende Überbauung der Stellplätze verzichtet werden.

Im Nachgang zur Vorabstellungnahme des Fachbereichs Immissionsschutzes wurde die Tiefgaragenplanung nochmals überarbeitet. Die Planung sieht nun 28 Stellplätze (vorher 14 in TG und 10 überdachte außerhalb der TG) in der Tiefgarage vor.

Situiert ist die Tiefgarage unter den Gebäuden C und D. Es wurde auch hier ebenfalls eine Berechnung gemäß dem Prognosemodell der TA Lärm in Verbindung mit der Parkplatzstudie des Bayerischen Landesamt für Umwelt an den nächstgelegenen Immissionsorten vorgenommen. Im Ergebnis kommt es unter Berücksichtigung der formulierten immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen (Verwendung von hochschallabsorbierende Baumaterialien, lärmarm ausgeführten Regenrinnen, gummibezogene Stoßkante, etc.) zu einer Unterschreitung der Richtwerte nach TA Lärm nachts (40 dB(A)).

Zusammenfassend besteht aus Sicht des Fachbereichs Immissionsschutz gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Bedenken, wenn die vom Landratsamt Lindau Bodensee vorgebrachten Maßnahmen berücksichtigt werden.

- Die zur Lüftung von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer) benötigten Fensteröffnungen im Gebäude B sind vollständig auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (nach Süden) zu orientieren. Ausnahmen von der Orientierungspflicht für die Fensteröffnungen einzelner Ruheräume können zugelassen werden, wenn alle anderen Ruheräume des Gebäudes die o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an allen hierfür zulässigen Gebäudeseiten unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten, schallgedämpften, mechanisch unterstützten Lüftungsanlagen (z.B. Fensterrahmen mit Walzlüfter, Einzellüfter, zentrale Lüftungsanlage) ausgestattet werden.
- Die schallharten Bauteile der überdachten Tiefgaragenein- und ausfahrt sind hochschallabsorbierend (z.B. Trapezlochprofil mit hinterlegter Mineralfaserdämmmatte) zu verkleiden.
- Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten auszustatten.
- Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind. Nach Ausfahrt des Kraftfahrzeuges ist das Garagentor automatisch (z.B. durch Lichtschranke) zu verschließen.
- Entwässerungsrinnen, die in die Zufahrtsstraße zur Tiefgarage integriert sind, sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt.

10. Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

11. Niederschlagswasserbeseitigung

Zum Schutz der Ressource Wasser ist gesammeltes unbelastetes Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die bewachsene Oberbodenschicht (z.B. Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 “Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 “Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

12. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes als Wohnquartier werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden im Wesentlichen für die Dach- und Freiflächengestaltung festgesetzt.

13. Flächenangaben

13.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 6.078 m²	(100,0 %)
davon:		
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 6.078 m²	(100,0 %)