Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 111

"Ludwig-Kick-Straße / Ecke Rennerle"

Begründung

Fassung vom 08. Februar 2014

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. E. Zint
89231 Neu-Ulm

Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als Wohnbaufläche dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

2. Anlass der Planung

Die GWG Lindauer Wohnungsbaugesellschaft mbH beabsichtigt, das Plangebiet mit drei Wohngebäuden neu zu bebauen.

In der Stadt Lindau herrscht eine große Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum. Insbesondere fehlt Wohnraum für Jugendliche und junge Erwachsene, die im Rahmen der Berufsausbildung oder aufgrund sozialer Umstände auf bezahlbare Wohnungen in Lindau angewiesen sind. 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 bebaubare Innenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Für die Neubebauung des Plangebietes hat das Architekturbüro Spahlinger aus Ravensburg einen architektonischen Entwurf vorgelegt, der in Absprache mit der GWG und der Stadt Lindau realisiert werden soll. Geplant sind drei einzelne Baukörper, die insgesamt 26 Wohneinheiten mit unterschiedlicher Größe aufweisen sollen. Die erforderliche Parkierung wird in einer Tiefgarage untergebracht. Die geplante Bebauung wird dabei den nordwestlichen Rand des bestehenden Wohngebietes zur Ludwig-Kick-Straße und zum dahinter gelegenen Friedhof bilden.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist die Neubebauung der Fläche mit einer zeitgemäßen Wohnbebauung.

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. 3.006 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 bildet den nordwestlichen Rand eines bestehenden Wohngebietes zur Ludwig-Kick-Straße und zum dahinter liegenden Friedhof von Lindau. Es umfasst ein von Nordost nach Südwest langgestrecktes Grundstück, welches ehemals mit einem Wohngebäude aus dem späten 19. Jahrhundert bebaut war. Dieses Gebäude musste infolge seines baulichen Zustands abgebrochen werden. Die Restfläche war als Gartenflächen mit einer Wiese und Gehölzen begrünt, die im Zuge der Abrissarbeiten ebenfalls bereits abgeräumt wurden. Die Fläche fällt nach Nordwesten ab. Die Böschung zur tiefergelegenen Ludwig-Kick-Straße war ebenfalls mit Straßenbäumen bepflanzt, wurde jedoch mittlerweile größtenteils gerodet.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 854, 854/2 (Rennerle) sowie einen Teil des Flurstücks Nr. 917 (Ludwig-Kick-Straße), Gemarkung Lindau, und weist eine Größe von ca. 3.006 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Das Vorhaben hat zum Ziel, innerhalb des Geltungsbereiches eine Wohnbebauung mit drei freistehenden Gebäudekörpern mit Flachdachausbildung zu realisieren. Das östliche und das mittlere Gebäude werden mit einer Tiefgarage unterirdisch verbunden.

Die Gebäude werden über die Straße „Rennerle“ erschlossen. Den Eingangsbereich der Bebauung an der Kreuzung „Ludwig-Kick-Straße“ und „Rennerle“ markiert ein 3-geschossiger Solitär, der insgesamt neun 1-Zimmer-Wohnungen mit jeweils ca. 21 m² Wohnfläche aufweist und bezahlbares Wohnen für junge Frauen während der Berufsausbildung oder in besonderen sozialen Umständen ermöglichen soll. Dahinter ist ein langgestreckter 2-geschossiger Baukörper mit zusätzlichem Staffelgeschoss und insgesamt zehn Wohneinheiten geplant, welcher die geschwungene Form des Grundstücks durch 2 bogenförmige Außenwände aufnimmt. Westlich angrenzend ist ein weiteres 2-geschossiges Gebäude mit zusätzlichem Staffelgeschoss vorgesehen, das insgesamt sechs Wohneinheiten aufweist. Die Wohnungen sind sämtlich mit Balkonen, Terrassen oder Dachterrassen vorgesehen, die nach Südost orientiert sind. Die erforderliche Parkierung für die Wohnanlage soll unterirdisch in einer Tiefgarage erfolgen.

Die Höhenentwicklung der mit ca. 8,70 m Höhe geplanten Gebäude nimmt Bezug auf die umliegende 2- bis 3- geschossige Bebauung und wird insbesondere die bestehenden Häuser entlang der Straße “Rennerle“ nicht überragen. Die künftige Bebauung kann sich somit städtebaulich in den Bestand einfügen.

Für die Böschung entlang der Ludwig-Kick-Straße ist die Neupflanzung einer Baumreihe aus standortheimischen Baumarten vorgesehen. Entlang der Ludwig-Kick-Straße soll zudem eine Fuß- und Radwegeverbindung neu hergestellt werden.

Die Wohnbebauung ist als Nachfolgenutzung des einstigen Wohngrundstücks vorgesehen und führt insgesamt zu einer städtebaulichen Aufwertung des Standorts.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll der vorgesehenen Wohnnutzung Rechnung getragen werden.

Zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Nutzungen werden nicht störende Handwerksbetriebe, die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen ausgeschlossen.

Die im Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen sind aufgrund ihrer Eigenart und der vorgesehenen Erschließungsstruktur in Form einer einzelnen Tiefgaragen-Zufahrt nicht mit den im Plangebiet vorgesehenen vorrangigen Wohnnutzungen vereinbar.

Grundsätzlich sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Vorhaben- und Erschließungsplan verpflichtet.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen können alle im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen und Einrichtungen planungsrechtlich ermöglicht werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie die Höhe der baulichen Anlagen als Höchstmaß bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich auf den Wert von 0,4 festgelegt. Dieser Wert wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 BauNVO für die Anlage von Tiefgaragen und Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,7 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ ist städtebaulich vertretbar, da es erforderlich ist, die den künftigen Wohneinheiten zurechenbaren PKW auf dem Grundstück unterzubringen. Durch die unterirdische Parkierung kann das Grundstück städtebaulich angemessen entwickelt und die Freiflächen entsprechend gestaltet werden. Die unterirdische Parkierung dient auch der Verkehrssicherheit, Gefahren für Fußgänger können vermieden werden.

Für die einzelnen Baukörper werden jeweils zulässige Gebäudehöhen (OK) als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Höchstgrenzen liegen für das östliche Gebäude bei 426,20 m ü. NN (im neuen System) und für das mittlere Gebäude bei 426,70 m ü. NN (im neuen System), was einer relativen Höhe von etwa 8,70 m über dem Geländeniveau entspricht. Entsprechend der geplanten Gebäudekonzeption wird für den 2-geschossigen Gebäudeteil des mittleren Gebäudes eine separate Höchstgrenze (OK) auf 424,00 m ü. NN festgesetzt. Die Gebäudehöhe entspricht dabei der Oberkante des 2. Geschosses einschließlich der erforderlichen Geländer der Dachterrassen. Der westliche Gebäudekörper ist mit einer Höchstgrenze (OK) von 423,70 m ü. NN festgesetzt, womit der Gebäudekörper entsprechend der Entwurfskonzeption mit 8,70 m errichtet werden kann. Für die Bereiche der Dachterrassen wird die Gebäude-Höchstgrenze bei 421,50 m ü. NN festgesetzt. In den Höhenfestsetzungen ist jeweils ein Höhenpuffer von ca. 50 cm beinhaltet, um ausreichend Spielraum für eventuelle Anpassungen der Gebäude im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu gewährleisten.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung festgelegt. In den textlichen Festsetzungen wird zusätzlich bestimmt, dass die Baugrenzen durch Balkone bis zu einer Tiefe von 2,0 m überschritten werden dürfen Entsprechend der Konzeption des Vorhaben- und Erschließungsplans dürfen zudem Terrassen und untergeordnete Nebengebäude auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt.

Durch den relativ schmalen Grundstückszuschnitt und die beabsichtigte Umsetzung der städtebaulichen Konzeption innerhalb des Plangebietes können die Abstands-

flächen gem. Art. 6 Abs. 5 nicht eingehalten werden. Deshalb werden die Abstandsflächen gem. Art. 6 Abs. 7 BayBO auf 0,4 der Wandhöhe festgesetzt.

Die Reduzierung der Abstandsflächen wird damit begründet, dass die Stadt Lindau beabsichtigt, die innenstadtnahe Baulücke angemessen nachzuverdichten um neuen Wohnraum im preisgünstigen Segment zu schaffen. Dazu soll das Konzept des Architekturbüros Spahlinger umgesetzt werden, welches eine Bebauung mit 26 Wohneinheiten in drei Häusern ermöglicht und dabei hinsichtlich baulicher Höhe und Dichte die Umgebungsbebauung berücksichtigt. Dabei kommt die Stadt Lindau den Vorgaben des § 1a BauGB zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden nach. Durch die Bebauung der Fläche können bislang unbebaute Flächen im Außenbereich geschont werden und eine maßvolle Verdichtung des Siedlungsbestandes erreicht werden.

Gemäß Art. 81 Abs. 1 Nr. 6 der Bayerischen Bauordnung (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.

Die Bebauung wird nördlich und nordwestlich der Bestandsbebauung errichtet. Somit wird die Belichtung der Nachbarbebauung nicht wesentlich beeinträchtigt. Zwischen den geplanten Gebäuden und zur Bestandsbebauung hin werden bezüglich Belüftung und Brandschutz ausreichende Abstände eingehalten, die sich an den Abständen der Bestandsbebauung zueinander orientieren.

Ein Konflikt mit der vorgesehenen bzw. der bestehenden Bebauung ist damit nicht gegeben. Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse sind gegeben.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehende öffentliche Straße “Rennerle“, von der aus die Tiefgarage mit den 28 Stellplätzen für die geplanten Wohngebäude angefahren wird. In der Tiefgarage können die erforderlichen Stellplätze für die künftigen Bewohner vollständig untergebracht werden. Dabei wird je Wohneinheit rechnerisch etwas mehr als 1 Stellplatz bereitgestellt. Zusätzlich werden etwa 5 Stellplätze (20 % der Anzahl der Wohneinheiten) als Besucherparkplätze in der Tiefgarage bereitgehalten. Dazu wird eine Klingelanlage an deren Zufahrtsbereich installiert. Die angespannte Stellplatzsituation im gesamten Quartier kann durch die Bereitstellung der Besucherstellplätze in der Tiefgarage gemildert werden. Für das Haus 3, in dem 1-Zimmer-Wohnungen für junge Frauen angeboten werden, ist dagegen ein geringerer Stellplatzbedarf zu erwarten. Insgesamt werden die 28 Stellplätze für Bewohner und Besucher in der Tiefgarage als ausreichend erachtet.

Im Zuge der Grundstücksneuordnung wurde die zu groß dimensionierte Anbindung der Straße „Rennerle“ an die Ludwig-Kick-Straße neu gestaltet und nicht mehr benötigte Restflächen dem Baugrundstück zugeschlagen.

Zusätzlich soll durch die Festsetzung eines neuen Gehwegs entlang der nördlichen Grundstücksgrenze sowie eines Radwegs entlang der Ludwig-Kick-Straße eine verbesserte Anbindung des nicht-motorisierten Verkehrs ins Stadtgebiet erreicht werden.

5.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksich-

tigen. Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Für den Bebauungsplan werden deshalb in Abstimmung mit dem Landratsamt Lindau, FB Immissionsschutz verschiedene Festsetzungen getroffen, mit denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

Die Festsetzungen betreffen:

- Die Herstellung der Außenbauteile gem. den Vorgaben der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau
- die Vorlage eines Schallschutznachweises im Rahmen der Baugenehmigung bzw. im Kenntnisgabeverfahren
- die Orientierung der zur Belüftung der Ruheräume erforderlichen Fensteröffnungen
- Ausnahmen von der Orientierungspflicht, für einzelne Ruheräume, wenn alle anderen Ruheräume der Gebäude o.g. Orientierung aufweisen und wenn gleichzeitig eine Unterbringung von Fensteröffnungen von weiteren Ruheräumen an der betreffenden Gebäudeseite unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist (z.B. bei überdurchschnittlichem Bedarf an Ruheräumen, etc.) und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend diemsionierten, schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüftung, etc.) ausgestattet werden
- sowie die Ausführung der Tiefgaragenzufahrten (Tor, Regenrinnen, Torschließautomatik usw.).

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung werden folgende Festsetzungen innerhalb des Plangebietes getroffen:

- extensive Begrünung der Flachdächer
- Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche entlang der Ludwig-Kick-Straße mit Einsaat einer autochthonen Saumvegetation und der Pflanzung einer Baumreihe aus standortheimischen Laubbaumarten
- Festsetzungen der Pflanzung von sechs standortheimischen Laubbäumen auf dem privaten Baugrundstück
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen
- Festsetzung, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen, einschließlich der Tiefgarage, gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind.

5.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca.

3.006 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

5.8 Infrastrukturversorgung

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

5.9 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.

5.10 Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern

Aufgrund des geneigten Geländes werden Bodenabgrabungen und -auffüllungen notwendig. Dabei wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB festgesetzt, dass Bodenauffüllungen und -abgrabungen bis zu 1,50 m Höhe bzw. Tiefe zulässig sind. Zusätzlich sind Stützmauern bis 1,0 m zulässig, wodurch Geländesprünge auf kurzer Strecke abgefangen werden können. Die Festsetzungen zu Abgrabungen, Auffüllungen und Stützmauern ermöglichen eine Anpassung des Geländes an die geplanten Gebäude und somit eine Umsetzung der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten städtebaulichen Konzeption.

5.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

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 für die Dach- und Freiflächengestaltung sowie für Einfriedungen festgesetzt.

6. Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.006 m²	(100,0 %)
davon:		
- Allgemeines Wohngebiet WA	ca. 2.148 m²	(71,5 %)
- öffentlicher Fuß- und Radweg	ca. 515 m²	(17,1 %)
- Öffentliche Grünflächen	ca. 343 m²	(11,4 %)