Bebauungsplan Nr. 33
„Lehmgrubenweg“

Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Lindau
(Bodensee)

Stadtbauamt Lindau (B)
Januar 2008, 6011/wa

Inhaltsverzeichnis

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes
1.2 Vorhandene Nutzungen
1.3 Eigentumsverhältnisse
1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung
1.5 Sanierungsgebiet

2. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB

3. Städtebauliche Entwicklungsziele

4. Verkehrliche Erschließung

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung
5.2 Maß der baulichen Nutzung
5.3 Bauweise
5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
5.6 Festsetzungen zur Grünordnung
5.7 Ausgleichsmaßnahmen
5.8 Straßenverkehrsflächen
5.9 Schutzstreifen der 110 kV-Leitung
5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen
6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke
6.3 Werbeanlagen
6.4 Abstandsflächen

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Altlasten
7.2 Ver- und Entsorgung
7.3 Bodenordnung
7.4 Umweltprüfung

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Autobahnzubringers im Stadtteil Reutin.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 1873/1, 1872, 1871/1, 1871, 1870, 1778/6, 1777/2, 1772/2, 1771/1, 1767/6, 1767/5, 1767 sowie Teilflächen der Flurstücke 1871/2, 1771, 1767/4 und 1309/1.

Das Plangebiet grenzt im Norden an den Autobahnzubringer der A 96, im Westen an die Bregenzer Straße und im Osten an die Robert-Bosch-Straße. Im Norden und Süden befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen. Die Flächen nördlich des Autobahnzubringers liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 79 “Rickenbacher Wiesen”, die Flächen im Süden des Plangebietes liegen im unbeplanten Innenbereich und werden von der Firma Metzeler gewerblich genutzt.

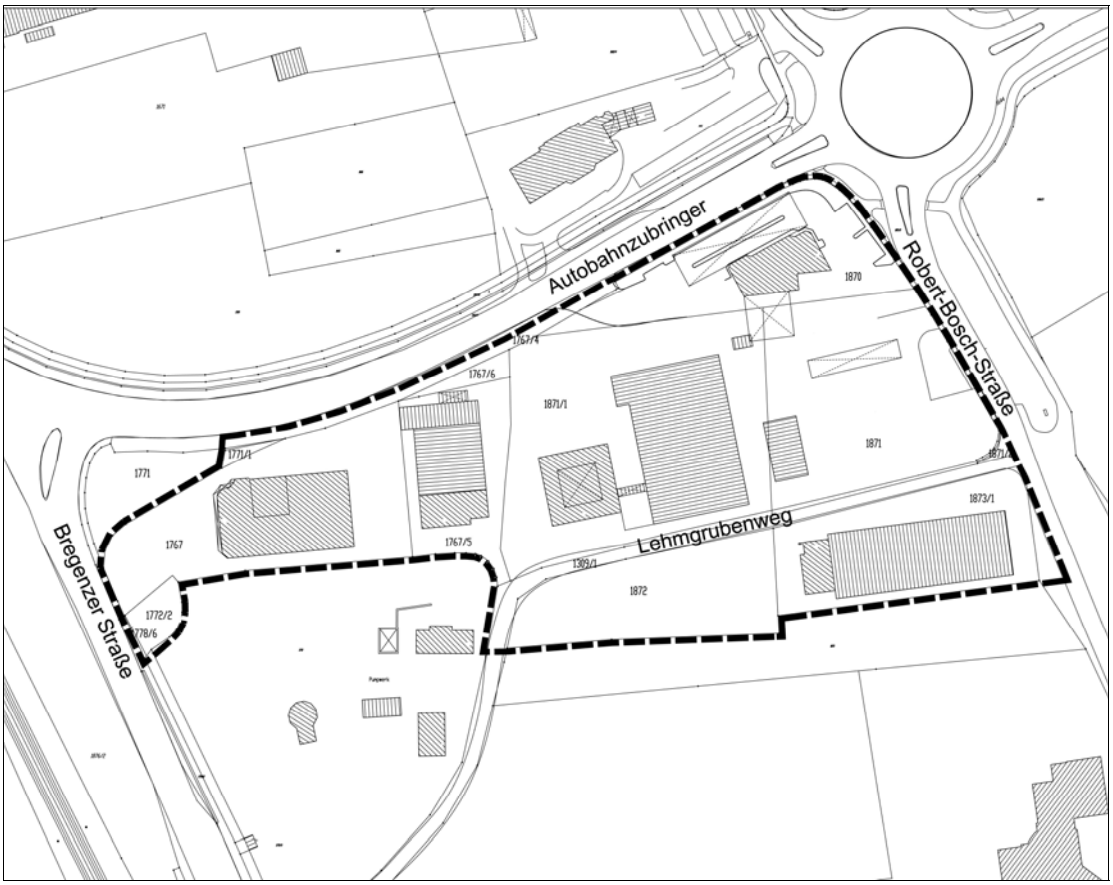

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 33 "Lehmgrubenweg"

1.2 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet ist gewerblich geprägt und ist weitestgehend überbaut. Innerhalb des Geltungsbereiches finden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen, u.a. eine Werkzeug - und Maschinenbaufirma, ein Vertrieb für Kfz-Ersatzteile sowie eine Tankstelle mit Autowaschanlage.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist überwiegend im privaten Eigentum, nur die Verkehrsflächen und zum überwiegenden Teil auch die straßenbegleitenden Grünstreifen sind im öffentlichen bzw. städtischen Eigentum.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1985 stellt in diesem Bereich gewerbliche Bauflächen dar, der Bebauungsplan entspricht diesen Darstellungen und ist somit gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Die Ziele des Regionalplanes sind berücksichtigt, die Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

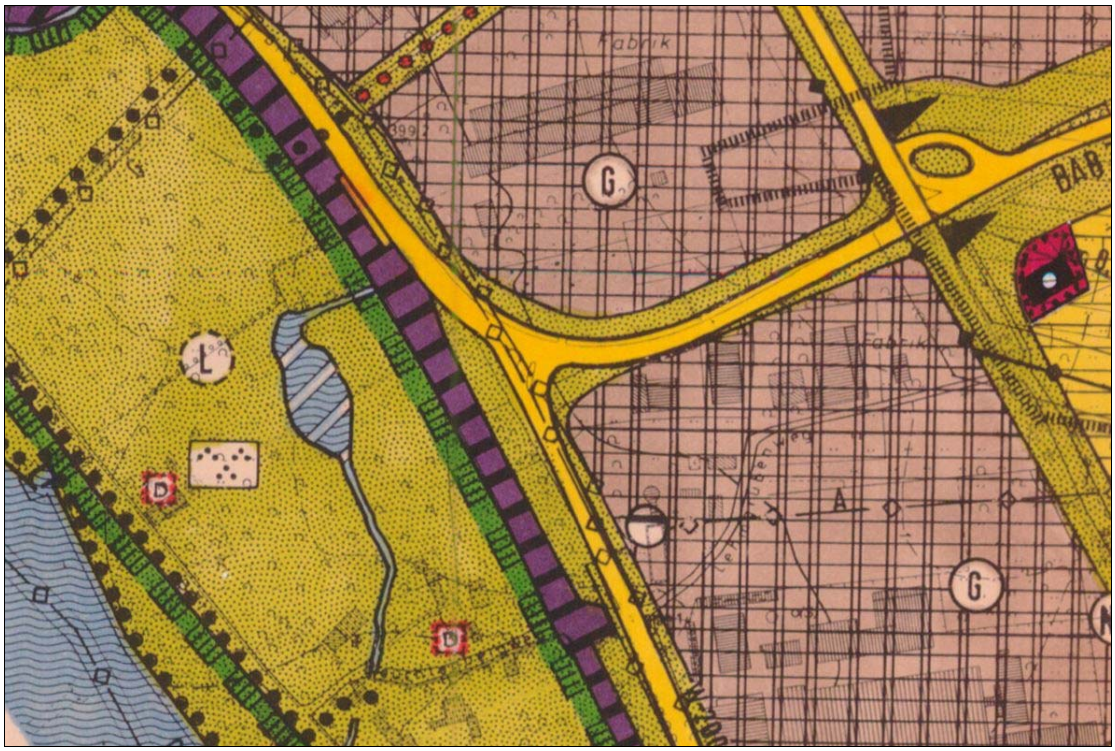

Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1985 der Stadt Lindau (B) im Bereich Lehmgrubenweg

1.5 Sanierungsgebiet

Das Plangebiet liegt innerhalb des förmlich festgesetzten Sanierungsgebietes VI – Zech "Soziale Stadt".

2. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB

Durch die Topographie ist das für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehende Angebot an geeigneten Flächen in Lindau sehr begrenzt. Mit dem “Gewerbegebiet an der Autobahn” wurde die letzte noch verfügbare GE-Vorratsfläche aus dem FNP überplant.

Im Zusammenhang mit der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Lindau 2006 wurde überprüft, in welchen gewerblich genutzten Bereichen Lindaus noch keine Regelungen über Zulässigkeit von Einzelhandel bestehen. Im Plangebiet wurde die Zulässigkeit von Vorhaben bis jetzt nach § 34 BauGB beurteilt.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der Entwicklung zur Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften in leerstehenden Gewerbeanlagen Einhalt geboten werden. Die angesprochene Entwicklung widerspricht dem städtebaulichen Ziel, die vorhandenen Gewerbeflächen vorrangig für Handwerk, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen zu sichern.

3. Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Lehmgrubenweg" werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Förderung der Innenentwicklung in den gewerblich genutzten Bereichen, Schonung wertvoller Flächenressourcen an anderer Stelle.
- Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen vorrangig für Handwerk, produzierendes Gewerbe und Dienstleistungen.
- Geregelte Erweiterung der bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet bzw. Neuansiedlung von Gewerbebetrieben.
- Gliederung des Baugebietes nach der Art der zulässigen Nutzung, Ausschluss von Einzelhandel insbesondere mit zentrenrelevanten Sortimenten, Vergnügungsstätten, Schank- und Speisewirtschaften.
- Erhalt und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt und der dezentralen Nahversorgungsstandorte durch Ausschluss von zentrenrelevantem Einzelhandel.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung an regionale und überregionale Verkehrssysteme des motorisierten Individualverkehrs ist durch die unmittelbare Lage am Zubringer zur Autobahn A 96 und an der Bundesstraße B12 optimal. Über die Stadtbuslinie 3 ist die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr sichergestellt.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO

Der Rahmen zulässiger Anlagen des § 8 BauNVO für Gewerbegebiete wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft.
Auf der Grundlage des § 1 (5) und (9) BauNVO werden Einschränkungen im Katalog der zulässigen Anlagen im GEe1, GEe2 und GEe3 vorgenommen, um unter anderem dem angestrebten städtebaulichen Ziel des Erhalts von Standorten für überwiegend produzierendes Gewerbe gerecht zu werden.

Einschränkungen der zulässigen Nutzung:

1. Einzelhandel, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten

Bei der allgemeinen Knappheit von geeigneten Flächen für gewerbliche Ansiedlungen in Lindau wird die Nutzung auf den verfügbaren Flächen insoweit eingeschränkt, dass zentrenrelevanter Einzelhandel (GEe1) bzw. jeglicher Einzelhandel (GEe2, GEe3), reine Lagerplätze, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten unzulässig sind und somit auch keine wertvollen Flächen besetzen können.

Verschiedene derartige Einrichtungen sind in den umliegenden Gewerbegebieten bereits vorhanden, eine ungeregelte weitere Zunahme wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Bestimmte Vergnügungsstätten, wie Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos und solche Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt, aber auch bestimmte Schank- und Speisewirtschaften, können oftmals hohe Mieten zahlen und sind so geeignet, eine andere gewerbliche Nutzung, die diese Mieten nicht aufbringen kann, zu verdrängen.
Darüber hinaus muss mit einer Niveauabsenkung des Gebiets gerechnet werden, abhängig u.a. von der Art der Vergnügungsstätten bzw. der Schank- und Speisewirtschaften und deren Dichte.

Die genannten Wirkungen können zu einer Beeinträchtigung der Standortqualität für andere gewerbliche Nutzungen oder auch zur Neuansiedlung weiterer entsprechender Anlagen, bis hin zu einem reinen Vergnügungsviertel, führen.
Beim Zusammenwirken der genannte Folgen spricht man vom sogenannten Trading-Down-Effekt.

Die Nutzungseinschränkung erfolgt aber insbesondere auch zur Stärkung der Versorgungsfunktion der Insel sowie der Stadtteilzentren von Aeschach und Reutin (s. auch Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Lindau (B), Dr. Acocella, Stadt- und Regionalplanung, 2006).

Im GEe1 wird abweichend von der Regelung des GEe2 und GEe3 Einzelhandel mit nicht zentrenrelevante Sortimente gemäß der Lindauer Liste zugelassen. Bei der Flächen im Bereich der Kreuzung Bregenzer Straße / Autobahn-

zubringer handelt es sich um einen bestehenden Einzelhandelsstandort. Es befindet sich im Gebäude Lehmgrubenweg 15 bereits seit vielen Jahren ein Vertrieb für KFZ-Ersatzteile, der auch Verkauf an Endverbraucher beinhaltet, die Nutzung der westlich angrenzenden Teilfläche durch einen Autohandel wurde erst vor kurzem aufgegeben.

Die beabsichtigte Verlagerung des Autoteilehandels in das Gebäude Lehmgrubenweg 18 wird durch die Zulassung von Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel in diesem Bereich ermöglicht. Die betreffende Fläche ist, ebenso wie der Bereich der Grundstücke Lehmgrubenweg 15 und Bregenzer Straße 121, nicht geeignet über den Umfang der bestehenden Gebäude hinaus Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln. Die Möglichkeit, dass hier stückweise eine schädliche Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen ("Fachmarktzentrum") entsteht, ist damit trotz der Zulässigkeit von nicht zentrenrelevantem Einzelhandel unwahrscheinlich.

Bei einigen nichtzentrenrelevanten Sortimenten, insbesondere im Bereich Bau-/ Gartenmarkt und Möbel, besteht laut der Einzelhandelsuntersuchung des Büros Dr. Acocella von 2006 eine Bindungsquote von deutlich unter 100% und damit auch ein gewisser Bedarf an Verkaufsflächen in diesen Sortimentsbereichen.

2. Festsetzungen zu den zulässigen Lärmemissionen:

Nach § 1 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge, 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.
Zur Ermittlung der Lärmeinwirkung wurde von der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH eine schalltechnische Untersuchung angefertigt. Die Ergebnisse sind in dem Bericht mit dem Titel "Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 33 "Lehmgrubenweg" der Stadt Lindau" vom 30.10.2007 mit der Bezeichnung LA07-144-G01.doc zusammengefasst.

Um zu beurteilen, ob durch die zukünftige Nutzung des Bebauungsplangebietes als Gewerbegebiet diese Anforderung für die schützenswerte Bebauung hinsichtlich des Schallschutzes erfüllt sind, können die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 herangezogen werden. Diese Orientierungswerte stimmen im Wesentlichen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein. Es können zur Bewertung der Erwartungshaltung an den Lärmschutz in Gewerbegebieten die Immissionsrichtwerte von tagsüber/

nachts 65/55 bzw. 50 dB(A) verwendet werden. Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen herangezogen werden.

Um eine Überschreitung der zu Grunde zu legenden Gewerbelärmimmissionen an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden Emissionskontingente für das Bebauungsplangebiet festgesetzt. Die Festsetzung erfolgte nach der DIN 45691:2006-12 "Geräuschkontingentierung".

Die Festsetzung von Emissionskontingenten (bisher war die Festsetzung von "immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln" üblich) in Gewerbegebieten ist nach § 1 Abs. 4 BauNVO zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit werden die umliegenden schützenswerten Bebauungen vor unzumutbaren Lärmeinwirkungen geschützt. Ferner kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Durch die Gliederung hinsichtlich der Emissionseigenschaften (§1, Abs. 4 BauNVO) wird somit geregelt, welche Schallemissionen die Betriebe und Anlagen aufweisen dürfen. Mit dem festgesetzten Rechenverfahren ergibt sich dann auf dem Ausbreitungsweg für die umliegenden schützenswerten Nutzungen der jeweilige Immissionsrichtwert-Anteil.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil ($L_{IK;ij}$) sich für die jeweilige Teilfläche an den Immissionsorten ergibt. Der nach den Maßgaben der TA-Lärm berechnete Beurteilungspegel (L_{rj}) darf diesen Immissionsrichtwert-Anteil an keinem Immissionsort überschreiten.

Darüber hinaus ist zusätzlich nachzuweisen, dass sich die aus der TA-Lärm ergebenden Anforderungen eingehalten werden. Der Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplanes hinsichtlich Lärmemissionen ersetzt somit keinerlei Genehmigungsverfahren. Im Bebauungsplan ist viel mehr festgelegt, welche Lärmemissionen dem Antragsteller zustehen. Als Bezugsfläche zur Ermittlung der zulässigen Lärmemissionen aus dem Betriebsgrundstück ist das Baugrundstück innerhalb der als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen heranzuziehen.
Ein Betrieb ist dann in Bezug auf die Lärmemissionen genehmigungsfähig, wenn die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

Zur Berechnung der zulässigen Immissionsrichtwert-Anteile sind nur die schutzbedürftigen Räume in Gebäuden außerhalb des Bebauungsplangebietes heranzuziehen. Die Definition der schutzbedürftigen Räume richtet sich nach der Definition der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998, Anhang A.1.3 "Maßgeblicher Immissionsort". Die maßgeblichen Immissionsorte sind die in der DIN 4109 aufgeführten schutzbedürftigen Räume (z.B. Wohnräume, Schlafräume, Bettenräume in Krankenhäusern, Unterrichtsräume, Büroräume). Ein Nachweis der Einhaltung der zu-

lässigen Immissionsrichtwert-Anteile innerhalb des Plangebietes (z.B. an Bürogebäuden) bezüglich der Emissionskontingente ist nicht erforderlich.

Bewertung der zulässigen Lärmimmissionen

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH aufzeigt, werden die um 10 dB(A) reduzierten Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an der vorhandenen Wohnbebauung westlich der Bregenzer Straße und im Bereich Max-Halbe-Weg und Robert-Bosch-Straße eingehalten. Somit ist sichergestellt, dass an den schutzbedürftigen Nutzungen (Wohnungen, Büros usw.) keine unzumutbaren Lärmimmissionen verursacht werden.

An den Gebäuden nördlich des Plangebietes (Fl.Nr. 1661 und 1671) werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" tagsüber um mehr als 11 dB(A) und nachts um mehr als 4 dB(A) unterschritten. Hier ist auch unter Beachtung der Summenwirkung mit Gewerbelärmimmissionen durch Gewerbebetriebe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einer Einhaltung der Orientierungswerte zu rechnen.

An den Gebäuden südwestlich des Plangebietes (Fl.Nr. 1772) werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" tagsüber um etwa 9 dB(A) und nachts um etwa 7 dB(A) unterschritten. Hier ist auch unter Beachtung der Summenwirkung mit Gewerbelärmimmissionen durch Gewerbebetriebe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einer Einhaltung der Orientierungswerte zu rechnen. Diese Gebäude befinden sich im Eigentum der Stadt Lindau.

An der Grundstücksgrenze südlich des Plangebietes (Fl.Nr. 1777/12) werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" tagsüber um etwa 11 dB(A) und nachts um etwa 8 dB(A) unterschritten. Hier ist auch unter Beachtung der Summenwirkung mit Gewerbelärmimmissionen durch Gewerbebetriebe außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes mit einer Einhaltung der Orientierungswerte zu rechnen. Es ergeben sich somit keine Einschränkungen hinsichtlich der Nutzbarkeit des Grundstückes. Zudem wurde von der baulichen Nutzung eines Gewerbegebietes ausgegangen.

Es ist zudem zu berücksichtigen, dass keine neuen Gewerbegebietsflächen ausgewiesen werden, sondern dass ein bestehendes Gewerbegebiet überplant wird. Es werden somit planungsrechtlich keine neuen "Lärmemissionen" zugelassen, sondern es erfolgt eine Regelung der zulässigen Lärmemissionen.

Würdigung der zulässigen Emissionen

Es wurden die Genehmigungsbescheide der relevanten Betriebe innerhalb und außerhalb des Plangebietes hinsichtlich "Lärmauflagen" gesichtet. Die zulässigen Lärmemissionen (Emissionskontingente) aus dem Plangebiet wurden dann so festgelegt, dass für die bestehenden Betriebe im Plangebiet ein aus-

reichendes Lärmkontingent zur Verfügung steht. Dabei ergaben sich für den Bereich der bestehenden Tankstelle zulässige Lärmemissionen wie sie für Industriegebiete typisch sind, da Tankstellen tagsüber und nachts relativ hohe Lärmemissionen aufweisen. Für das restliche Plangebiet ergaben sich typische Lärmemissionen eines Gewerbegebietes in dem auch Betriebsleiterwohnungen zulässig sind.

Aufgrund der Emissionskontingentierung im Bebauungsplan ergibt sich für die bestehenden Gewerbebetriebe außerhalb des Plangebietes (z.B. Fa. Metzeler) keine Einschränkung für den derzeitigen Betrieb oder für mögliche Erweiterungen. Dies ergibt sich auch daraus, dass keine neuen Gewerbegebiete ausgewiesen werden, sondern bestehende Flächen neugeordnet werden.

3. Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter

Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden in dem nordwestlichen Bereich des Bebauungsplanes (GEe3/Bereich der Tankstelle) nicht zugelassen, da hier die festgesetzten zulässigen Lärmemissionskontingente nachts Beurteilungspegel erzeugen, die über dem Immissionsrichtwert der TA-Lärm liegen.
Diese Einschränkung erfolgt im Verhältnis der Lärmemissionen aus dem Tankstellengrundstück zu den Nachbargrundstücken.

Somit werden einerseits schädliche Umwelteinwirkungen verhindert und andererseits ergeben sich keine Einschränkungen der zulässigen Lärmemissionen im Bereich der Tankstelle.

4. Planbedingter Fahrverkehr auf öffentlichen Verkehrswegen

Da bestehende Gewerbegebietsflächen überplant werden, besteht der Fahrverkehr auf den öffentlichen Verkehrswegen unabhängig von der Aufstellung dieses Bebauungsplans. Zudem erfolgt die Erschließung des Plangebiet durch die Anbindung an die B12 (Autobahnzubringer/Bregenzer Straße) und die Robert-Bosch-Straße, ohne dass davon Wohngebäude in einer relevanten Weise betroffen werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend den Obergrenzen der BauNVO im gesamten Plangebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, um die zur Verfügung stehenden Flächen optimal ausnutzen zu können.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 12m auf das Maß der Höhe der Baukörper der angrenzenden Gewerbegebiete festgesetzt. Damit soll eine weitgehend gleiche Höhenentwicklung im gesamten gewerblichen Stadtteil von Reutin erzielt werden.

Mobilfunkanlagen sollen entsprechend den festgesetzten Gebäudehöhen nicht als städtebauliche Solitäranlagen in Erscheinung treten, sondern sich in die Höhenentwicklung des Gewerbegebietes einfügen.

5.3 Bauweise
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 (4) BauNVO

Die abweichende Bauweise mit Baukörperlängen bis 150 m wird festgesetzt, um den internen Betriebsabläufen der Unternehmen genügend Entfaltungsmöglichkeiten zu bieten. Kompakte Gebäude mit einem geringen Anteil von Verkehrsflächen und optimierter Logistik sollen auf diese Weise baulich umsetzbar sein.

5.4 Überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 23 (1) und (3) BauNVO

Ein geringfügiges Vortreten von Gebäudeteilen über die festgesetzten Baugrenzen hinaus kann als Ausnahme zugelassen werden, wenn dadurch die Raumkanten nicht wesentlich unterbrochen und beeinträchtigt werden.

5.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen
§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 und 23 (5) BauNVO

Nebenanlagen sowie Garagen sind nur in den überbaubaren Flächen zulässig. Die Festsetzung erfolgt auf Grund der großzügig bemessenen Grundflächenzahl und um eine Mindestbegrünung des Plangebietes sicherzustellen.
Stellplätze können auch außerhalb der Baugrenzen zugelassen werden, da sie keine Gebäude sind, die das Erscheinungsbild aus dem öffentlichen Straßenraum beeinträchtigen. In den privaten Grünflächen sind jedoch keine Stellplätze zulässig, um einen Mindestanteil von Begrünung zur Gliederung des Gewerbegebietes sicherzustellen.

Tiefgaragen sind nur in den durch Baugrenzen umfahrenen Bereichen zulässig, um die Wurzelbereiche der Bäume in den straßenbegleitenden Grünstreifen nicht zu beeinträchtigen.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung
§ 9 (1) Nr. 25 a und b BauGB

Die straßenbegleitenden Grünflächen mit einer Breite von 2,5 m bzw. 4 m werden festgesetzt, um den bestehenden und geplanten Bäumen genügend unversiegelte Fläche für ein optimales Wachstum zur Verfügung zu stellen. Außerdem dienen die Flächen der gestalterischen Verbesserung des Straßenraumes.
Die festgesetzten Flächen können auf die 10%-Regelung der Grünflächen im gesamten Grundstück angerechnet werden.

Die Gesamtgrünflächen werden auf 10% der Grundstücksfläche vorgesehen, um das Baugebiet als Ganzes möglichst harmonisch in den Stadtteil Reutin einzufügen.

Lindaus Siedlungslandschaft ist charakterisiert durch einen hohen Anteil an Freiräumen im Siedlungskörper. Diese resultieren aus den landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen, der Lage am Bodensee mit dem Landschaftsschutzgebiet und einem hohen Anteil an öffentlichen Grünflächen im Stadtgebiet. Diese Qualität der freiräumlichen Ausstattung soll auch bei bebauten Gebieten fortgesetzt und erhalten werden.

Dach- und Fassadenbegrünungen werden alternativ festgesetzt, da sie eine harmonische Einbindung auch großvolumiger Baukörper in die Umgebung ermöglichen. Sie dienen darüber hinaus der nachhaltigen Verbesserung des Mikroklimas (Verdunstung über Blatt- und Bodenoberfläche), dem Schutz der Dachabdichtung und der Gebäudewände sowie einer besseren Grüngestaltung des Gewerbegebietes. Gründächer und begrünte Fassaden bieten Lebensraum für Pflanzen, Kleintiere, Reptilien und Vögel. Des weiteren verbessern sie die Wasserretention des Oberflächenwassers. Die Dachbegrünung bewirkt, dass ein Großteil der Sonneneinstrahlung durch Blattverdunstung abgekühlt, der Feuchtigkeitshaushalt im Plangebiet verbessert wird und sich die Gebäude weniger stark erwärmen.

Festsetzungen zu Baumpflanzungen bzw. zur Erhaltung von Bäumen zielen auf die grünordnerische Gliederung des Baugebietes und auf die Verbesserung des Kleinklimas im Baugebiet.

In den privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen, insbesondere auch keine Stellplätze und Werbeanlagen zulässig, um einen durchgängigen, straßenbegleitenden Grünraum zu erzielen.
Die Begrünung von Stellplatzanlagen soll großflächige versiegelte Bereiche verhindert, sie dient der Grüngestaltung und Gliederung des Plangebietes.

5.7 Ausgleichsmaßnahmen § 9 (1a) BauGB i. V. mit § 1a (3) BauGB

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im Bestand. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind größtenteils bebaut, bzw. eine Bebauung war auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits nach § 34 BauGB zulässig.

Es sind deshalb nach § 1a (3) BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5.8 Straßenverkehrsflächen § 9 (1) Nr. 11 BauGB

Der Lehmgrubenweg wird entsprechend dem Bestand festgesetzt. Da die Straßenbreite mit 6,00 m für den Begegnungsfall LKW/LKW bei reduzierter Geschwindigkeit ausreichend ist, ist keine Änderung der Straßenfläche bzw. der Aufteilung geplant.

5.9 Schutzstreifen der 110 kV-Leitung § 9 (1) Nr. 10 BauGB

Die Festsetzung des Schutzbereiches erfolgt nach Maßgabe des Leitungsträgers. Die Einschränkungen der Nutzung im Bereich dieser Fläche ist aus Sicherheitsgründen erforderlich.

5.10 Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes § 9 (1) Nr. 24 BauGB

Auf Grund des Verkehrslärms der Bundesstraße 12 können in Teilbereichen des Plangebietes die für Aufenthalts- bzw. Ruheräume einzuhaltenden maßgeblichen Orientierungswerte nicht eingehalten werden.

Innerhalb des mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereiches wurde deshalb die erforderliche Orientierung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnräume von Betriebsleiterwohnungen) und Ruheräumen (z.B. Kinder-, oder Schlafzimmer) auf die der Straße abgewandten Gebäudeseite bzw. eine passive Belüftung sowie Anforderungen an die Außenbauteile der Aufenthaltsräume gem. den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, festgesetzt.
Somit kann u.a. sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

6.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen Art. 91 (1) Nr. 1 BayBO

Der Ausschluss glänzender, reflektierender Materialien und von grellen Farben oder Signalfarben erfolgt zur Verhinderung verunstaltender baulicher Anlagen und um hinsichtlich der Materialauswahl auf den angrenzenden Landschaftsraum Rücksicht zu nehmen.

6.2 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke Art. 91 (1) Nr. 3 BayBO

Die Festsetzung versickerungsfähiger Bodenbeläge im Bereich der Stellplätze auf den privaten Grundstücken minimiert die Versiegelung der Oberflächen und somit die Beeinträchtigung von Boden- und Wasserhaushalt.

Da das Gelände weitgehend eben verläuft, sind Stützmauern ebenso wie Aufschüttungen bzw. Abgrabungen nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig. Die Einschränkung der Veränderung des bestehenden Geländeverlaufs dient der Sicherstellung der harmonischen Einfügung einer Neubebauung in den Bestand.

6.3 Werbeanlagen
Art. 91 (1) Nr. 2 BayBO

Es sind nur Werbeanlagen am Ort der Leistung zulässig, um mit dem im Baugebiet vorhanden überbaubaren Flächen rationell umgehen zu können. Werbeanlagen als gewerbliche Anlagen ohne Standortbezug zur Leistung beherbergen außerdem die Gefahr, beeinträchtigend auf das Ortsbild zu wirken bzw. vom Verkehrsgeschehen auf den umgebenden Straßen abzulenken.

Die Beschränkungen der Werbeanlagen insbesondere hinsichtlich Schrifthöhe, Größe und Anbringungsort am Gebäude werden zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes des Stadtteils Reutin vorgenommen.

6.4 Abstandflächen
Art. 91 (1) Nr. 5 und Art. 7 (1) BayBO

Es liegen keine Gründe der Bau- oder Ortsbildgestaltung nach Art.91 (1) Nr. 5 BayBO vor, die ein Abweichen von den Abstandsregelungen des Art.6 BayBO erfordern.

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Altlasten

Altlastenverdächtige Flächen innerhalb des Plangebiets sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht bekannt.

7.2 Ver- und Entsorgung

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind bereits im Gebiet vorhanden.

7.3 Bodenordnung

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7.4 Umweltprüfung

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB durchgeführt.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

Baumann
Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung