STADT LINDAU

Bebauungsplan Nr. 63

"Oberes Rothenmoos"

BEGRÜNDUNG

erarbeitet im Auftrag der
Stadt Lindau

**LANDESWOHNUNGS- UND STÄDTE-
BAUGESELLSCHAFT BAYERN GMBH
Abteilung Städtebau**

**Herzog-Heinrich-Str. 13
8000 München 2
Tel.: 089 / 5166 236**

**H.-P. Hebensperger-Hüther
S. Hüther - K.-P. Röttig
Dipl.-Inge. Architekten**

**Kraelerstraße 15
8000 München 70
Tel.: 089 / 721 11 63**

München, den 27. Juli 1992

I. Allgemeines

Für das Gebiet "Oberes Rothenmoos" wurde die Aufstellung eines Bebauungsplans in der Stadtratssitzung vom 27.11.1990 beschlossen.

1. Anlaß und Ziel der Planung

Der Bereich zwischen der gemischten Baufläche östlich der Kemptener Straße und südlich des Riggersweiler Weg, ist im Flächennutzungsplan (FNP) als von Grünzügen durchzogene Wohnbaufläche dargestellt.

Es handelt sich bei dieser Fläche um die letzte große Wohnbaufläche im Stadtgebiet. Durch die zentrale Lage innerhalb der Gesamtstadt ist das Gebiet besonders gut für verdichteten Wohnungsbau geeignet. Die aktuelle Wohnungsnot, sowie der seit langem betriebene Grunderwerb durch die Stadt Lindau bzw. GWG (nahezu 100 % des Geltungsbereiches) sind Anlaß für die Aufstellung des Bebauungsplanes.

Für diese Fläche wurde ein Plangutachten in Auftrag gegeben, um dort eine Wohnbebauung unter bodensparenden und ökologischen Gesichtspunkten zu realisieren. Für den nördlichen Abschnitt des Planungsgebietes, einschließlich einer Teilfläche des als gewerbliche Fläche im FNP dargestellten Bereichs, wird hiermit der Bebauungsplan vorgelegt.

2. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Im FNP der Stadt Lindau von 1984 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans als Wohnbaufläche mit an das Gewerbegebiet angrenzender gemischten Baufläche dargestellt.

In Abstimmung mit dem Landratsamt Lindau - Untere Immissionsschutzbehörde - konnte die gemischte Baufläche, wie im Bebauungsplan dargestellt, reduziert werden, um so mehr Wohnbauflächen zu erhalten.

Die Entwicklung des Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan gem. § 8 (2) BauGB ist sichergestellt.

Im einzelnen wird das Planungsgebiet folgendermaßen abgegrenzt:

<u>Im Norden</u> durch die Nordgrenze des Flurstücks 149 in südlicher Richtung entlang der Ostgrenze des Flurstücks 149 bis zur südwestlichen Ecke des Flurstücks 138/8 in östlicher Richtung bis zur Südostecke von 138/8 Richtung Norden die westliche Begrenzungslinie des Flurstücks 138/4 bis zur Nordwestecke in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze von Flurstück 138/4 bis zur Nordostecke in südlicher Richtung bis zur Südwestecke des Flurstücks 138/10 bis zur Südostecke von 138/10 in nördlicher Richtung bis zur Südwestecke des Flurstücks 138/15 in östlicher Richtung entlang der Nordgrenze von Flurstück 138/19 bis zur Südostecke des Flurstücks 138/18 Richtung Norden entlang der Westgrenze des Flurstücks 145 bis Zur Südostecke von Flurstück 138, ab hier in 4,75 m Abstand parallel zur Ostgrenze des Flurstücks 145 Richtung Norden bis zum Schnittpunkt mit der Nordgrenze des Flurstücks 138/14 Richtung Osten bis zur Nordostecke des Flurstücks 145 Richtung Süden entlang der Ostgrenze des Flurstücks 145 bis

zur Südwestecke des Flurstücks 598/1 Richtung Osten bis zur Nordostecke des Flurstücks 599.

Im Osten durch die östliche Begrenzungslinien der Flurstücke 599 und 140 in südlicher Richtung zur Südwestecke des Flurstücks 140/7 entlang dessen Südgrenze bis zur südwestlichen Ecke, in südlicher Richtung entlang der westlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 207 und der südlichen Begrenzungslinie 141/1 bis zur östlichen Ecke des Flurstücks 145 in südlicher Richtung bis zur südlichsten Ecke des Flurstücks 145.

Im Süden entlang der südwestlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 145 bis zur Ostecke des Flurstücks 162 in südwestlicher Richtung bis zur neuzubildenden südlichsten Ecke des Flurstücks 158 in westlicher Richtung entlang der neuzubildenden Flurstücksgrenze 158 bis zur östlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 183 in nördlicher Richtung den östlichen und nördlichen Begrenzungslinien des Flurstücks 183 sowie der nördlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 177 bis zur Ostgrenze des Flurstücks 131.

Im Westen entlang der gemeinsamen Begrenzungslinie von Flurstück 131 und 153 Richtung Norden bis zur Nordostecke des Flurstücks 131 in westlicher Richtung bis zur Südostecke des Flurstücks 132 in nördlicher Richtung bis zur Südostecke des Flurstücks 133 entlang der südlichen, westlichen und nördlichen Begrenzungslinie des Flurstücks 133 an der Nordostecke des Flurstücks 133 in nördlicher Richtung entlang den Westgrenzen der Flurstücke 151, 150, 149 bis zur Nordwestecke des Flurstücks 149.

Insgesamt beinhaltet der Bebauungsplan die Flurstücke Nrn.:

138/7, 138/4, 138/19, 145, 599, 149, 139, 143, 142, 146, 139/2, 140, 140/1, 141, 141/1, 150, 148, 145, 133, 151, 155, 152/2, 152, 153, 158/1, 154 und 156 und Teilflächen der Flurstücke Nrn: 162, 158, 138/14, 138

II. Inhalt des Bebauungsplans

1. Lage und Größe des Planungsgebietes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt nordöstlich der Kernstadt zwischen Aeschach und Oberreutin.

Der Bebauungsplan umfaßt eine Fläche von ca. 9,0 ha.

2. Geplante Nutzungen

Auf der Grundlage des Bebauungsvorschlages lassen sich insgesamt 340 Wohneinheiten (WE) realisieren.

Im einzelnen ist folgende Bebauungsstruktur möglich:

a)	Geschoßwohnungen	ca. 320 WE
b)	Reihenhäuser	ca. 20 WE

Die angegebene Zahl der Wohneinheiten ist als Orientierungsgröße zu verstehen. Die rechtlichen Festsetzungen des Plans sind so ausgeformt, daß Abweichungen möglich sind.

Ferner ist im Osten des Geltungsbereichs ein reduziertes Gewerbegebiet geplant. Dieses Gebiet umfaßt die bestehende "Erfrischungsgetränke GmbH" deren Emissionen durch bauliche Maßnahmen und dementsprechende Festsetzungen auf ein mit dem Wohngebiet verträgliches Maß gemindert werden sollen.

Die landwirtschaftliche Nutzung im Nordosten des Bebauungsplangebietes soll erhalten bleiben.

Außerdem wird besonders auf die Renaturierung des Grabens im Westen des Geltungsbereichs Wert gelegt. Dies findet auch Niederschlag in einer dementsprechenden Festsetzung.

3. Städtebauliches Konzept

Konzeptionell wurden gemäß den Richtlinien zum Bebauungsplan Nr. 63 "Oberes Rothenmoos" (Stadtratsbeschluß vom 19.12.1989) folgende Grundsätze mit eingearbeitet:

- energiesparende, d.h. Sonnenenergie nutzende Planung verbunden mit alternativer, umweltfreundlicher Energieversorgung,
- Schutz und Erhaltung des Grundwassers,
- Wohnumfeldplanung, die dem Fußgänger und Radfahrer innerhalb des Baugebietes den absoluten Vorrang gibt,
- kosten- und flächensparende Bauweise, sowie
- barrierefreies Wohnen, das älteren und behinderten Bürgern das Leben erleichtert.

Das Zusammenspiel dieser Grundsätze wird in dem Bebauungsvorschlag wiedergegeben.

Im hieraus entwickelten Rechtsplan werden nur dort Festsetzungen fixiert, wo es unter Berücksichtigung der zuvor formulierten Grundsätze erforderlich ist.

4. Festsetzungen im Bebauungsplan

Reines Wohngebiet (WR)

Der Innenbereich des Bebauungsplanes ist als Reines Wohngebiet festgesetzt, bei dem die Ausnahmen gemäß § 3 (3) BauNVO ausgeschlossen sind, um so ein ruhiges attraktives Wohnen zu ermöglichen.

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Der West- und Nordrand, sowie der nördliche Teil des Ostrandes vom Bebauungsplangebiet ist als allgemeines Wohngebiet definiert. Hier sollen auch andere, dem Wohnen dienende Nutzungen zulässig sein, ohne die Ausnahmen des § 4 (3) BauNVO, die zu einer stärkeren Belastung des Wohnens führen. Das westliche Wohngebiet wird durch aktiven Lärmschutz (Wall, Mauer, o. ä.) vor den Emissionen der B12 geschützt.

Mischgebiet (MI)

Die Mischgebiete im südöstlichen Teil des Bebauungsplangebietes sollen eine Übergangszone zu dem reduzierten Gewerbegebiet im Osten schaffen. Außerdem sollen sich hier Nutzungen niederlassen können, die den umliegenden Wohngebieten dienen, aber deren Gebietscharakter nicht empfindlich stören. Insofern sind die Ausnahmen nach § 6 (3) BauNVO ausgeschlossen und die nach § 6 (2) Nr. 4, 6 und 7 genannten Nutzungen als nicht zulässig erklärt.

reduziertes Gewerbegebiet (GEred)

Das bestehende Gewerbegebiet im Osten soll durch bauliche Maßnahmen in den Emissionen reduziert werden. Als Maß hierfür sollen die in einem Mischgebiet zulässigen Werte dienen. Konkret bedeutet dies, daß die bestehende Firma ERFRISCHUNGSGETRÄNKE GmbH ihre produktionsbedingten Lärmimmissionen während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr) durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen (z.B. Verstärkung der bewerteten Schalldämmaße der Außenbauteile, Geschlossenhalten der Tor- und Fensteröffnungen, Einbau von Schalldämpfern in bestehende bzw. neu zu errichtende Be- und Entlüftungsanlagen) erheblich reduzieren muß und darüberhinaus der momentan auftretende LKW-Fahrverkehr während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 07.00 Uhr bis zu 50 LKW-Fahrbewegungen) einzustellen ist. Die Einfahrt im Südwesten muß ein fugendichtes, nur zur Firmenausfahrt zu öffnendes Tor erhalten. Bei einem Firmen- oder Produktionswechsel sind die Auflagen des Landratsamtes entsprechend zu übernehmen bzw. mit dem Landratrsamt erneut abzustimmen.

Gemeinbedarfsfläche

Im Südosten wurde eine Gemeinbedarfsfläche Kindergarten ausgewiesen, um den örtlichen Bedarf an Kindergartenplätzen zu decken. Die Fläche wurde deshalb so groß gewählt, um einerseits durch bauliche Maßnahmen kindliche Lautäußerungen beim Spielen gegenüber der umliegenden Bebauung dämmen zu können, und andererseits den Kindern genügend Auslauf zu ermöglichen. Diese Gemeinbedarfsfläche kann zur Berechnung der Geschoßflächenzahl (GFZ) des Mischgebiets (MI2) mit herangezogen werden.

Maß der Nutzung

Die Zahl der Vollgeschosse übersteigt in der Regel nicht drei Vollgeschosse. In Ausnahmefällen erhöht sich die Anzahl um ein ausgebautes Dachgeschoß bzw. in einem Fall um ein weiteres Vollgeschoß, um so einer eintönigen Höhenentwicklung der Baukörper vorzubeugen.

Es wurde nur die Geschoßflächenzahl (GFZ) festgesetzt. Sie überschreitet nicht die in § 17 BauNVO festgesetzten Werte.

Durch die enggefaßten Baulinien und -grenzen wurde auf eine Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) verzichtet, da dadurch die zulässigen Werte des § 17 BauNVO ebenfalls gewährleistet sind.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Gestaltung

Um das eigenständige und reizvolle, gleichwohl aber robuste städtebauliche Konzept zu erhalten, wurde die geschlossene Bauweise im gesamten Bebauungsplan festgesetzt. Ebenso dazu dienen die Festsetzungen der Firstrichtungen und der Anbauzonen, sowie die eng gefaßten Baugrenzen und -linien. Baulinien wurden nur dort verwendet, wo es das städtebauliche Konzept unbedingt erfordert.

Neben der Durchsetzung des städtebaulichen Konzeptes durch die Festsetzungen gemäß Art. 91 BayBO, tragen diese auch dem ökologischen Anspruch des Baugebietes in folgender Form Rechnung:

- Festsetzung von Anstrichen auf mineralischer und pflanzlicher Basis
- Begrünung der Fassaden
- Festsetzung der Erdgeschoßfußbodenhöhen
- Begrünung der Dächer

Carports, Gemeinschaftshäuser, Blockheizkraftwerke und Tiefgaragen sind in ihrer möglichen Flächenausdehnung als Flächen für Nebenanlagen festgesetzt. Sie sind so eingefügt, daß sie dem städtebaulichen Konzept Rechnung tragen.

Festsetzungen zum ökologischen Bauen

Diese Festsetzungen dienen der Versickerung des Regenwassers im Geltungsbereich und zur Regeneration des Grundwassers, sowie der Beschränkung auf schadstoffarme Heizungsarten zur Reinhaltung der Luft. Ebenso sind die Schallschutzmaßnahmen zum Schutze des Wohnens mit darin enthalten. Den Schallschutzmaßnahmen liegt ein Gutachten der Fa. Demko Umweltschutz GmbH zugrunde.

Verkehrsflächen

Das Gebiet ist örtlich und überörtlich über den Hasenbank, den Riggersweiler Weg und die Kemptener Straße, sowie über den Hammer- und den Motzacher Weg erschlossen. Die innere Erschließung erfolgt über neu geplante öffentliche Verkehrsflächen, die als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt sind. Der Bebauungsplan stellt einen ersten Bauabschnitt für das im Plangutachten bearbeitete Gebiet dar, weshalb sog. "Überläufe" für den Fahrverkehr als befahrbare Wohnwege notwendig sind, die nach der Ergänzung des Gebiets entlastet werden, da dann der Verkehr in die Dr.-Oberreit-Straße münden kann.

Das Gebiet ist an den öffentlichen Personennahverkehr über die Bushaltestellen an der Reutiner Straße und Kemptener Straße angeschlossen. Der direkte Anschluß des Gebietes ist im künftigen ÖPNV-Konzept vorgesehen.

Für die fußläufige Erschließung und die Erschließung für Radfahrer sind gesonderte Fuß- und Radwege durch die öffentlichen Grünanlagen und entlang der Baugebiete gemäß den Grundsätzen des Stadtrates festgesetzt.

Eine Sonderrolle nehmen die befahrbaren Wohnwege ein. Sie sollen neben der Be- und Entlieferung der Wohnungen zusätzlich der Feuerwehr und der Müllentsorgung dienen. Ihre Breite ist dementsprechend auf 3,50 m festgesetzt.

Um den ökologischen Grundgedanken Rechnung zu tragen, sollen sämtliche Fuß- und Wohnwege mit versickerungsfähigen Belägen versehen werden.

Die dem Besucherverkehr dienenden öffentlichen Parkflächen wurden am Nord- und am Ostrand der Wohngebiete situiert, um so eine Lärm- und Verkehrsbelästigung durch Fahrverkehr möglichst zu reduzieren.

Ferner wurden die Tiefgaragenzufahren festgesetzt, so daß eine Minderung des Verkehrs innerhalb des Wohngebiets erreicht werden kann. Das gleiche gilt für die Festsetzung des Einfahrtsbereichs für das Gewerbegebiet.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

Bis auf die Festsetzung der für das Gebiet notwendigen Trafostation erfolgten diese aus ökologischen Gesichtspunkten, wie

- Wiedergewinnung von Wertstoffen (Wertstoffinsel).
- Müllverringerung (Anlagen für die Kompostierung) und
- Regenwasserversickerung (Regenrückhaltung)

Flächen für die Landwirtschaft

Im Nordosten des Bebauungsplangebietes ist eine Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen. Sie soll den unbebauten Ortsrand an dieser Stelle festschreiben.

Grünordnung und Einfriedungen

Bei der Erstellung des Plangutachtens hat der Landschaftsarchitekt Prof. Müller-Perband mitgewirkt. Als wesentliche Grundzüge seien hier zu nennen:

- Erhaltung der Obstwiese im Süden des Geltungsbereichs.
- Erhaltung und Renaturierung des Grabens im Westen des Geltungsbereichs.
- Schaffung eines öffentlichen Grünzugs in der Mitte des Geltungsbereichs in Nord-Süd-Richtung, der gleichzeitig zur Versickerung des Regenwassers dienen soll.
- Erhalt des Baumbestandes im Geltungsbereich bis auf wenige Ausnahmen.
- Durchgrünung des Wohngebietes durch Festsetzung von Bäumen und begrünten Fassaden.
- Festsetzung von wohnungsnahen Hausgärten mit dementsprechenden Pflanzgeboten.

Der auf Flurstück Nr.156 notariell gesicherter Mostbirnbaum kann entfernt werden, da er aufgrund einer Baumkrankheit nicht mehr erhalten werden kann.

Die Kontrolle der Gestaltung der Hausgärten ist durch die Einreichungspflicht eines Außenanlageplans mit dem Eingabeplan gewährleistet.

Um nützlichen Insekten, Kleinsäugern und Reptilien ein barrierefreies queren der Gärten zu ermöglichen, sind in der Regel Mauern nicht zulässig.

Für die öffentlichen und privaten festgesetzten Grünflächen werden Pflanzgebote getroffen (Artenliste der Stadt Lindau (B)), die der Entwicklung des Landschaftsbildes dienen und dem nahegelegenen Obstanbau vor Schädlingsbefall schützen sollen, durch Vermeidung von sogenannten Wirtspflanzen (z.B. Wacholder ist Zwischenwirt für Schädlinge der Birne).

Kinderspielplätze

Im Süden des Plangebietes wurde ein öffentlicher Kinderspielplatz geplant. Auf eine weitere Ausweisung von öffentlichen Kinderspielplätzen wurde verzichtet, da für den Geschoßwohnungsbau ein nicht öffentlicher Kinderspielplatz gemäß BayBO notwendig ist und in der Reihenhausbebauung genügend Gartenfläche vorhanden ist, die zusätzliche private Einrichtungen für das Spielen von Kleinkindern zulassen. Ferner können die Wohnwege zum wohnungsnahen und die Obstwiese zum wohnungsfernen Spielen genutzt werden.

Bei der Einrichtung und Bepflanzung der Kinderspielplätze ist die DIN 18034 und das MABl. Nr. 20/1976 S. 554 zu beachten.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung erfolgt über die Anlagen der Stadtwerke Lindau, die Entsorgung erfolgt über die Anlagen der Stadt Lindau. Zusätzlich und unterstützend sind im Zusammenhang mit dem Planungsziel eine ökologisch orientierte Siedlung zu schaffen Festsetzungen getroffen worden, die sich auf die Entsorgung von Abfällen, der Dachentwässerung sowie Energiegewinnung und Heizsysteme beziehen.

5. Städtebauliche Nutzwerte

	ha	%	%
Planungsgebiet	8,95 ha	100,00%	
Bruttowohnbauland	6,55 ha	73,20%	100,00%
Nettowohnbauland	4,08 ha		62,24%
Gemeinsame Zubehörfläche	1,03 ha		15,73%
Interne Verkehrsfläche	1,44 ha		22,03%
Gemeinbedarfsfläche	0,17 ha	1,88%	
Gewerbliche Baufläche (brutto)	1,66 ha	18,50%	
Landwirtschaftliche Fläche (brutto)	0,58 ha	6,42%	
Nettowohnbauland	4,08 ha		100,00%
überbaubare Grundstückflächen	1,97 ha		48,53%
Höfe, Gärten und Zuwege	1,98 ha		48,21%
grundstückseigene Stellplätze	0,08 ha		2,03%
private Erschließungswege	0,05 ha		1,23%
gemeinsame Zubehörfläche	1,03 ha		100,00%
öffentliche Grünflächen	0,05 ha		4,75%
Parkanlage	0,79 ha		76,33%
Kinderspielplatz	0,20 ha		18,92%
interne Verkehrfläche	1,44 ha		100,00%
Anliegerstraßen	0,11 ha		7,93%
befahrbare Wohnwege	0,72 ha		49,88%
verkehrsberuhigter Bereich	0,30 ha		20,24%
öffentliche Fuß- und Radwege	0,20 ha		14,16%
öffentliche Parkplätze	0,11 ha		7,49%

6. Überschlägig ermittelte Kosten

Grünflächen

Eingrünung der Parkplätze	DM/qm 40,-- 500 qm	DM	20.000,--
Parkanlage	DM/qm 80,-- 7.900 qm	DM	632.000,--
		DM	652.000,--
	gerundet	DM	650.000,--

Verkehrsflächen

laut Kostenvoranschlag einschl. Bäume	DM	2.300.000,--

Entsorgung

laut Kostenvoranschlag (Entwässerung)	DM	400.000,--

Versorgung

Gas, Wasser und Strom wird vom örtlichen Träger verlegt und abgerechnet		entfällt
insgesamt	DM	3.350.000,--

geschätzte Erschließungskosten pro qm Nettowohnbauland

DM 3.350.000,-- / 40.800 = DM/qm	DM	82,11
gerundet DM/qm	DM	82,--

Auf die Grundstückseigentümer werden nicht die vorstehend aufgeführten Erschließungskosten umgelegt. Die Abrechnung erfolgt nach den jeweils gültigen Ortssatzungen der Stadt Lindau bzw. nach den Geschäftsbedingungen der jeweiligen zuständigen Versorgungsunternehmen.

München, den 27. Juli 1992

LANDESWOHNUNGS- UND STÄDTE-
BAUGESELLSCHAFT BAYERN GMBH