S T A D T L I N D A U (B)

BEBAUUNGSPLAN NR:82
FÜR DEN BEREICH " BLEICHE "
M=1:1000

Lindau(B),den 11.9.79
Stadtbauamt

Mildner

Stadtplanung

Kleiner

Planverfasser

ATP Achammer - Tritthart & Partner
Innsbruck ZT-Ges.m.b.H
Karl-Kapferer-Straße 5
A-6020 Innsbruck

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN:

1. Schallschutz

1. Die Warenanlieferung des Einkaufszentrums ist auf den Tag im Zeitraum von 7:00 bis 19:00 Uhr zu beschränken. Ersatzweise ist durch die Erstellung einer Innenrampe mit Torrandabdichtung und Belegung des Bodens im Rampenbereich mit schallabsorbierendem Bodenbelag (Antridröhnbelag) die nächtliche Be- und Entladung von max. 3 Fahrzeugen zulässig (Hinweis: Diese Auflage wird als Nebenbestimmung in den Baugenehmigungsbescheid übernommen).

2. Entlang der Westseite des Ladehofes ist, wie im Bebauungsplan dargestellt, eine aktive Lärmschutzmaßnahme (zB. Lärmschutzwall) mit einer Mindestlänge von 84 m und einer Höhe von mind. 3,5 m über Geländeniveau zu errichten.

3. Die Benutzung des Parkdecks und des oberirdischen Parkplatzes ist auf den Tag im Zeitraum von 7:00 bis 22:00 Uhr zu begrenzen. Die Einhaltung dieser Festsetzung ist durch geeignete Einrichtungen (zB Schranke im Bereich der Zufahrt zu den Stellplätzen) sicherzustellen.

4. Die 2-spurige Tiefgaragenzu- und -ausfahrtsfläche zum Berliner Platz hin ist öffentlich rechtlich zu widmen, da ansonsten eine ative Lärmschutzmaßnahme auf dem Flurstück 551 Gemarkung Reutin erforderlich wäre.

5. Auf den Grundstücken Fl.Nr. 552, 553/3 und 553/4 ist die Errichtung von Fensteröffnungen für Wohnräume (zB Wohnzimmer, Wohnküche, Kinderzimmer) erst in einem Mindestabstand von 10 m zu den an das Sondergebiet Einkaufszentrum angrenzenden Grundstücksgrenzen zulässig.

6. Auf dem Grundstück Fl.Nr. 551 ist die Errichtung von Fensteröffnungen für Wohnräume (zB Wohnzimmer, Wohnküche, Kinderzimmer) erst ab der Verbindungslinie zwischen dem westlichen Punkt (10 m südlich der nordwestlichen Grundstücksecke) und dem östlichen Punkt (23 m südlich der nordöstlichen Grundstücksecke) nach Süden zulässig.

7. Fensteröffnungen von sonstigen Aufenthaltsräumen (zB. Personal- und Büroräume) die auf den Grundstücken Fl. Nr. 553/4 und 552 innerhalb des in Ziff. 5 genannten Mindestabstandes errichtet werden, müssen auf die dem Sondergebiet Einkaufszentrum abgewandten Gebäudeseite (zB nach Westen) orientiert werden.

8. Fensteröffnungen von sonstigen Aufenthaltsräumen (zB Personal- und Büroräume) die auf dem Grundstück Fl. Nr. 551 nördlich der in Ziff. 6 genannten Verbindungslinie errichtet werden, müssen auf die dem Sondergebiet Einkaufszentrum abgewandten Gebäudeseite (zB nach Westen) orientiert werden.

9. Bei einer wesentlichen baulichen Veränderung der auf den Grundstücken Fl. Nr. 552 und 551 bestehenden Wohnräume sind passive Schallschutzmaßnahmen (zB Orientierung der Ruheräume nach Norden, Einbau von Schallschutzfenstern mit schallgedämpfter Lüftungsmöglichkeit) durchzuführen.

10. Bei einer Neuerrichtung von Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.Nr. 552 und 551 sind die Gebäude nur in geschlossener Bauweise zulässig. Die Gebäudeanordnung ist so festzusetzen, daß eine vollständige Orientierung der Fensteröffnungen von Ruheräumen (zB Kinderzimmer, Schlafzimmer) auf die straßenabgewandte Seite (zB nach Norden) möglich ist.

11. Bei einer Errichtung von Wohngebäuden auf dem Grundstück Fl.Nr. 553/3 und 553/4 sind die straßennächstgelegenen Gebäude nur in geschlossener Bauweise zulässig. Die Gebäudeanordnung ist so festzusetzen, daß eine vollständige Orientierung der Fensteröffnungen von Ruheräumen (zB Kinderzimmer, Schlafzimmer) auf die straßenabgewandte Seite (nach Norden) möglich ist.

12. Bei der Errichtung von Wohngebäuden oder wesentlichen baulichen Veränderungen von Wohnräumen auf den Grundstücken Fl. Nr. 551, 552, 553/3 und 553/4 (straßennächstgelegenes Teilstück) sind die Außenbauteile dieser Wohngebäude oder Wohnräume gemäß den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, auszuführen. Zur Bestimmung der og baulichen Schallschutzanforderungen ist von einem nach DIN 4109 ermittelten Außen-Lärmpegel an der Südseite von 73 dB/A) auszugehen. Von dem og. Außen-Lärmpegel kann abgewichen werden, wenn ein schalltechnischer Detailnachweis für Ausführung der zu errichtenden Wohngebäude oder der wesentlich veränderten Wohnräume vorgelegt wird.

13. Die auf den Grundstücken Fl. Nr. 553/3, 553/4, 552 und 551 neu zu errichtenden bzw. wesentlich baulich zu ändernden Gebäude sind durch bauliche Maßnahmen (zB Einbau von Trennfugen in Gebäudeelementen oder durch Schwingungsisolierung der Fundamente mit Adsorbermaterialien) ausreichend vor Erschütterungsimmissionen zu isolieren. Von baulichen Maßnahmen kann abgesehen werden, wenn im Vorfeld durch eine Prognose-Messung der Erschütterungssituation sichergestellt ist, daß nachstehende Anhaltswerte der DIN 4150 Teil 2 Tabelle 1 - Erschütterung im Bauwesen, Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden - vom Dezember 1992 eingehalten werden.

tagsüber/nachts · 0,1/0,7.

Die Nachzeit beginnt gemäß der DIN 4150 Teil 2 um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

Diese Auflagen erfordern in der Bebauungsplanzeichnung im südlichen Nutzungsbereich des Mischgebietes eine Eintragung für eine geschlossene Bebauung und im nordöstlichen Teil von Fl. Nr. 551 die Eintragung: nur gewerblich genutzte Räume ohne Wohnen.

Damit die Auflagen nicht durch sogenannte Freistellungsverfahren unterwandert werden können, ist in der Begründung des Bebauungsplanes eingefügt, daß bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes von dem in Art 64 Abs. 1 c BayBO genannten Recht der Gemeinde auf Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens Gebrauch gemacht wird.

2. Maximale Verkaufsfläche (gerundet)

SB-Warenhaus (inkl. ca. 50 % Lebensmittel)	3.900 m²
Textil	1.800 m²
Unterhaltungselektronik	1.600 m²
Spielwaren, Drogerie, Parfümerie, Tonträger, Handarbeit, Schreibwaren	1.500 m²
Shops (kleinflächige Verkaufsstellen mit ergänzenden Sortimenten)	2.600 m²
Restaurant	800 m²
Gesamtverkaufsfläche	12.200 m²

3. Grünordnung:

3.1. Soweit zu erhaltende Bäume innerhalb der privaten Grünflächen wegen Krankheit oder Überalterung gefällt werden müssen oder durch Natureinwirkung fallen, sind sie durch neue Hochstämme zu ersetzen.

3.2. Einfriedungen sind innerhalb der privaten Grünflächen maximal 1,5 m hoch und nur als Maschendrahtzäune zulässig.

4. Nebenanlagen:

Nebengebäude und Kioske sind im Sondergebiet außerhalb der Baugrenze nur ausnahmesweise zulässig, wenn sie gestalterisch mit dem Kaufhaus vereinbar sind.

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR.82 "BLEICHE"

Parallel zur Änderung des Flächennutzungsplanes wird für das Gebiet der Bleichewiesen ein Bebauungsplan aufgestellt. Zentrales Ziel des Bebauungsplanes ist die Ausweisung eines Sondergebietes für ein Kaufhaus am Berliner Platz. Daneben wird die vorhandene Bebauung entlang der angrenzenden Bregenzer Straße als Mischgebiet festgesetzt. Die nordwestlich anschließenden Bleichewiesen werden als private Grünflöche ausgewiesen und damit gesichert.

Zur verkehrlichen Erschließung werden in der Kemptener Straße eine zusätzliche Linksabbiegespur, vom Berliner Platz eine neue Zufahrt zum Kaufhaus und in den Bleichewiesen Rad- und Fußwege festgesetzt.

Der Plan entspricht dem gültigen Flächennutzungsplan bzw. der 20. Änderung.

1. Innerhalb des Sondergebietes wird das Gebäude des Kaufhauses durch eine Baugrenze in seinem Standort festgesetzt. Vor- und Rücksprünge an der Kemptener Straße sowie unterschiedliche Traufhöhen des Hauptbaukörpers und der darauf gesetzten Verwaltungseinheiten sowie des Restaurantes gliedern die Baumasse. Von besonderer Bedeutung ist die bogenförmige Eingangsfront mit dem darüber liegenden Restaurant. Sie bildet mit dem davor liegenden Platz den Blickfang gegenüber der Einmündung der Rickenbacher Straße in den Berliner Platz, sodaß das Kaufhaus einen Endpunkt des Einkaufsgebietes an dieser Straße herstellt.

Während die Baugrenzen zum Berliner Platz und der Kemptener Straße aus städtebaulichen Gründen exakt dem vorliegenden Bauentwurf entsprechen, sind nach Norden und Westen Spielräume für geringfügige Erweiterungen vorgesehen, die sich aus zusätzlichen Nutzungen ergeben können.

Der Vorplatz ist geeignet für kleinere Märkte oder andere Veranstaltungen.

Das Kaufhaus erhält zwei Zufahrten. Vom Berliner Platz aus in einer neuen Zufahrt aus dem Kreisel gelangt man auf den oberirdischen Parkplatz mit ca. 60 Stellplätzen. Von dort aus kann man in die Tiefgarage mit ca. 300 Stellplätzen bzw. auf das Parkdeck auf dem Dach mit weiteren 300 Stellplätzen fahren.
Eine weitere Zufahrt ist an der Nordgrenze des Grundstücks von der Kemptener Straße aus vorgesehen.Über diese Zufahrt erreicht man unmittelbar eine zweite Tiefgaragenrampe. Der von Norden kommende Verkehr kann dort bereits vor dem Berliner Platz in das Grundstück fahren. Für von Süden kommende Fahrzeuge wird eine neue Linksabbiegespur geschaffen. Diese Zufahrt dient außerdem dem Lieferverkehr. Der doppelte Anschluß erlaubt eine zweckmäßige Aufteilung der Zu- und Abfahrtsströme.

Für Radfahrer ist vom Bleicheweg abzweigend ein neuer Radweg in das Sondergebiet geplant. Er hat Anschluß zur nördlichen Kemptener Straße und zur Reutiner Straße (über die Blauwiese). Geplant ist ein weiterer Anschluß zur Achstraße. Diese Wege können dazu beitragen, den Kraftfahrzeugverkehr zum Kaufhaus zu verringern, da sie den Radfahrern eine sichere und angenehme Zufahrt aus den angrenzenden größeren Siedlungsbereichen von Reutin bieten.

Von Nordwesten zum ehemaligen Bleichegut und den Wohnhäusern am Privatweg ist zur Schallabschirmung des Ladehofes ein Lärmschutzwall festgesetzt.

Als Ausgleich für die Bebauung der Grünfläche sind auf dem Parkplatz zu pflanzende Bäume festgesetzt.

Für die Verkaufsflächenaufteilung des Kaufhaus gilt die folgende Tabelle,die weitgehend den Vorgaben des landesplanerischen Gutachtens der Regierung von Schwaben entspricht.

Maximale Verkaufsflächen (gerundet)

SB-Warenhaus (inkl. ca. 50 % Lebensmittel)	3.900 m²
Textil	1.800 m²
Unterhaltungselektronik	1.600 m²
Spielwaren, Drogerie, Parfumerie, Tonträger, Handarbeit, Schreibwaren	1.500 m²
Shops (kleinflächige Verkaufsstellen mit ergänzenden Sortimenten)	2.600 m²
Restaurant	800 m²
Gesamtverkaufsfläche	12.200 m²

Dieser Verkaufsflächenaufteilung liegt eine ausführliche Studie der GfK Nürnberg zugrunde.

Zur Energieversorgung des Kaufhauses wird ein gemeinsames BHKW mit dem benachbarten Industriebetrieb SEW geplant. Standort ist die Grenze zwischen den beiden Unternehmen.

2. Das westlich angrenzende Mischgebiet ist weitgehend bebaut. Im Zusammenhang mit der Entwicklung des Kaufhauses sind hier aber Impulse zu erwarten, die sich baulich auswirken können. Deshalb werden eine Baugrenze und maximale Trauf- und Gebäudehöhen festgesetzt. Am "Privatweg" ist die Baugrenze relativ weit zurückgesestzt, um für die gegenüberliegenden Wohnhäuser eine ausreichende Belichtung trotz der sinnvollerweise in diesem zentralen Bereich hohen Bebauung zu gewährleisten. Die bauliche Entwicklung dieses Gebietes ist auch im Zusammenhang mit der künftigen Entwicklung auf der Südseite der Bregenzer Straße aufgrund der zu erwartenden Umwandlung der dortigen Bahnfläche zu sehen.

3. Die gesamten verbleibenden Bleichewiesen werden als private Grünfläche festgesetzt. Die vorhandenen Obsthochstämme sind zu erhalten und bei natürlichem Abgang zu ersetzen. Damit soll der besondere Charakter dieses Gebietes, der durch die einzeln stehenden Baumgruppen geprägt ist, erhalten bleiben. Entlang der Fuß- und Radwege sollen deshalb nur einzelne Sträucher und Bäume gepflanzt werden, keine Alleen.

Um die Ach vom Hochwasser zu entlasten, ist ferner im Plangebiet ein Hochwasserentlastungsgraben vom Achzufluß bei der Reutiner Straße bis zum See im Bereich der Verlängerung des "Privatweges" vorgesehen.

Eine besondere Situation besteht an dem Teich des Bleichgutes. Er bildet gemeinsam mit dem umgebenden dichten Bewuchs ein schützenswertes Biotop. Deshalb darf in einem ca. 10 m breiten Umfeld keine intensive Landwirtschaft mit Düngung zum Einsatz von Herbiziden und Pestiziden betrieben werden.

Die Gebäudegruppe des Bleichegutes mit dem Teich steht als Ensemble unter Denkmalschutz, die Gebäude sind zum Teil Einzeldenkmale. Dies ist im Bebauungsplan gekennzeichnet.

4. Kosten entstehen der Stadt durch die Realisierung des Bebauungsplanes nur für den Bau der Rad- und Gehwege in der Grünfläche. Der Umbau der Kemptener Straße wie auch der Bau der Zufahrt vom Berliner Platz aus wird vom Betreiber des Kaufhauses getragen. Der Grunderwerb dafür und auch für die Rad- und Gehwege in den Bleichwiesen ist kostenlos.

5. Bei Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist von dem in Art 64. Abs. 1 c BayBO genannten Recht der Gemeinde auf Durchführung eines Baugenehmigungsverfahrens Gebrauch zu machen.

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß (§ 2 Abs.1 Satz 1 BauGB)

Stadratsbeschluß am 10.01.95
Bekanntmachung (§ 2 Abs.1 Satz 2 BauGB9 am 14.04.98

Lindau,den 04.03.99

Müller
Oberbürgermeister

Frühzeitige Bürgerbeteiligung (§ 3 Abs.1 BauGB)
Öffentliche Versammlung am 20.04.98

Lindau,den 04.03.99

Müller
Oberbürgermeister

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs.1 Satz 1 BauGB)
Anschreiben am 14.04.98

Lindau,den 04.03.99

Müller
Oberbürgermeister

Auslegungsbeschluß (§ 3 Abs.2 Satz 1 BauGB)

Stadtratsbeschluß am 26.05.98
Bekanntmachung der Auslegung (§3 Abs.2 Satz 2 BauGB) 28.05.98
Öffentliche Auslegung vom 05.06.98 bis 06.07.98

Lindau,den 04.03.99

Müller
Oberbürgermeister

Satzungsbeschluß (§ 10 Abs.1 BauGB)

Stadtratsbeschluß am 04.08.98

Lindau,den 04.03.99

Müller
Oberbürgermeister

Änderung und erneueter Satzungsbeschluß (§ 3 Abs.3 BauGB)

Stadtratsbeschluß am 06.10.98

Lindau,den 04.03.99

Müller
Oberbürgermeister

Bekanntmachung des Beschlusses (§ 10 Abs. 3 BauGB)
(Inkrafttreten des Planes)

Bekanntmachung am 10.03.99

Lindau, den 11. MRZ. 1999

Müller
Oberbürgermeister

ZEICHENERKLÄRUNG

"Die Große Kreisstadt Lindau (Bodensee) erläßt aufgrund § 2 Abs.1 und des § 10 Baugesetzbuch (BauGB)Art.91 der Bayer.Bauordnung (BauBO),Art.3 Abs.2,Bayer. Naturschutzgesetz und des Art.23 der Bayerischen Gemeindeordnung in der derzeit geltenden Fassung den nachfolgenden Bebauunbsplan als Satzung."

ZEICHNERISCHE FESTSETZUNGEN:

Art der baulichen Nutzung
(§9 Abs.1Nr.1 BauGB)

SO EKZ — SO Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 Bau NVO)

MI — Mischgebiet (§ 6 Bau NVO)

Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1Nr.1 BauGB,§16 BauNVO)

TH z.B. 19m = max.Traufenhöhe bezogen auf die gemittelte angrenzende Fahrbahnhöhe der B12 / B31

GH z.B. 17m = max.Gebäudehöhe bezogen auf die gemittelte angrenzende Fahrbahnhöhe der B12 / B31

GRZ z.B. 0,8 = Grundflächenzahl höchstzulässig

GFZ z.B. 2,4 = Geschoßflächenzahl höchstzulässig

Bauweise,Baugrenze,Baulinie
(§9 Abs.1Nr.2 BauGB,§22 Abs.4 und § 23 BauNVO)

Baugrenze

b — besondere Bauweise
Gebäude bis 140m Länge zulässig

g — geschlossene Bauweise

Sonstige Festsetzungen

Umgrenzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgaragen

ST = Stellplätze

Im Sondergebiet sind Stellplätze nur an den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten zulässig

TG = Tiefgaragen

DST= Dachstellplätze

Flächen für Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwall)

Verkehrsflächen (§9 Abs.1Nr.11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

F+R= Fuß und Radwege mit Grünstreifen

Straßenbegrenzlinie

(1) Mit Geh-und Fahrrecht für Fußgänger und Radfahrer

(2) Mit Leitungsrecht für die Stadtwerke Lindau zu belastende Fläche

Ein-und Ausfahrtsbereich

Grünflächen (§9 Abs.1Nr.15 BauGB)

private Grünflächen

V

Verkehrsgrün

zu bepflanzende Grundstücksstreifen auf privater Fläche

Wasserflächen (§9 Abs.1Nr.16 BauGB)

Wasserflächen

H

umgrenzung von Flächen für den Hochwasserschutz

Planungen,Nutzungsregelungen,Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz,zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs.1Nr.25 und Abs.6 BauGB)

zu erhaltende Bäume (wegen krankheit oder überaltete zu fällende Bäume sind zu ersetzen)

zu pflanzende Bäume

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§9.Abs.6 Bau GB)

(B) Biotop Ausschluß von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung sowie einsatz von Dünge und Spritzmittel

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes(§9 Abs.7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

Abgrenzung unterschiedlicher Gebäudehöhen

Hinweise

Vorhandene Hauptgebäude

Vorhandene Nebengebäude

553 Flurstücksnummer

Bestehende Grundstücksgrenzen

Regelungen für den Denkmalschutz

(D) Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) die dem Denkmalschutz unterliegen (§9 Abs.6 Bau GB)

D Einzeldenkmal

geplante Grundstücksgrenzen