Bebauungsplan Nr. 105 (neu) "Gewerbegebiet Heuriedweg"
Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 “Feuerwache Ost”

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

Fassung zur Bekanntmachung
Stand: 07. Juli 2006 / Mö

Stadtbauamt der Stadt Lindau (B)

Inhaltsverzeichnis

1. ALLGEMEINES ... 3

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES ... 3
1.2 VORHANDENE NUTZUNGEN ... 4
1.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE ... 4
1.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BAULEITPLANUNG ... 4

2. ANLASS UND PLANUNGSZIEL DES BEBAUUNGSPLANES ... 5

3. STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE ... 6

4. VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG ... 6

5. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 7

5.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR. 1 BAUGB) ... 7
5.2 MAß DER NUTZUNG (§9 ABS. 1 NR.1 BAUGB, §§16 – 21A BAUNVO) ... 12
5.3 BAUWEISE (§9 ABS. 1 NR. 2 BAUGB, §22 BAUNVO) ... 13
5.4 BAUGRENZEN, BAULINIEN (§9 ABS.1 NR. 2 BAUGB, §23 BAUNVO) ... 13
5.5 NEBENANLAGEN (§9 ABS.1 NR. 4, §14 BAUNVO) ... 13

5.6 FESTSETZUNGEN ZUR GRÜNORDNUNG ... 13
5.6.1 Allgemeine Aussagen zur naturräumlichen Situation ... 13
5.6.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen ... 15
5.6.3 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft ... 17

5.7 FLÄCHEN FÜR VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUN- GEN I.S. DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES ... 19
5.8 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT ... 19
5.9 VERKEHRSFLÄCHEN ... 19
5.9.1 Bahnflächen ... 19
5.9.2 Straßenverkehrsflächen ... 20

5.10 BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN ... 20
5.10.1 Abstandsflächen ... 20
5.10.2 Stützmauern ... 20
5.10.3 Einfriedungen ... 20
5.10.4 Farbgestaltung der Dächer und Fassaden ... 21
5.10.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie ... 21
5.10.6 Werbeanlagen ... 21

6. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE ... 21

6.1 ALTLASTEN ... 21
6.2 VER- UND ENTSORGUNG ... 21
6.3 BODENORDNUNG ... 22
6.4 BRAND- UND KATASTROPHENSCHUTZ ... 22

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet wird folgendermaßen umgrenzt:

- Im Norden von der Nordgrenze der Flurstücke 540, 539, 513, 514, 515, 516/1, 516, 517, 518, 519/6, 519/5, 519/3, in der Folge den Heuriedweg querend und weiter entlang der Nordgrenze der Flurstücke 533/8, 533/11, 533/6, 533/14, 533/18, 533/19, 538/5
- Im Süden entlang der Nordgrenze der B 12 von Flurstück Nr. 540/4 bis Flurstück Nr. 531 (Industriegleis).
- Im Westen von der Westgrenze der Flurstücke 513, 513/3, 540, 540/9, 540/3, 539/1, 540/4
- Im Osten von der Ostgrenze des Flurstücks 519/3, mittig das Flurstück 533/5 teilend

Die Flurstücke 520, 521, 522, 523, 520/1, 525, 526/2, 526/4, Teile von 527, 527/4, 527/3, 528, Teile von 529, 532, 532/23, 532/4, 532/30 und 532/32 der Gemarkung Reutin sind gegenüber dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 105 (alt) nicht mehr im Geltungsbereich enthalten. Sie werden in ein eigenes Planaufstellungsverfahren (Bebauungsplan Nr. 32 “Zwischen östlichem Heuried und Auenstraße) überführt.
Im Westen wurde das Plangebiet um den Bereich der Feuerwache Ost (Flst.- Nr. 513) und das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 513 erweitert. Für den Bereich der Flurstücks- Nr. 513 galt bisher der Bebauungsplan Nr. 95 „Feuerwache Ost“ aus dem Jahr 1993, der für den Bereich ein Gewerbegebiet gem. §8 BauNVO sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung Feuerwehr festsetzte.

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes “Gewerbegebiet und Heuriedweg” u. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 “Feuerwache Ost”

1.2 Vorhandene Nutzungen

Das Plangebiet wird durch den Heuriedweg in einen nördlich und einen südlich der Haupterschließungsstraße gelegenen Bereich geteilt.
Der nördlich des Heuriedweges gelegene Bereich ist gewerblich geprägt; im Plangebiet sind die Feuerwache Ost, eine Druckerei, eine Abfallentsorgungsfirma, Baufirmen, eine Zimmerei, Einkaufsmärkte sowie das Technische Hilfswerk ansässig. Nördlich des Heuriedwegs bestehen im Plangebiet zehn Wohngebäude, acht davon sind aufgrund §8 BauNVO als Wohnungen für Betriebsleiter und Aufsichts- und Bereitschaftspersonen entstanden. Ein Gebäude wird für Wohnen und Gewerbe genutzt. Diese Wohngebäude sind zum Großteil ursprünglich für Arbeiter der nahegelegenen Betriebe errichtet worden.

Auch der südlich des Heuriedweges gelegene Bereich ist vorwiegend durch gewerbliche Nutzungen charakterisiert. Den zwischen Heuriedweg, Blaukreuzstraße, Binsenweg und Bregenzer Straße gelegenen Baublock kennzeichnet hingegen eine starke Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe; der Wohnanteil beträgt ca. ein Drittel.

Südlich des Plangebietes grenzen die stark befahrene Bregenzer Straße und die Bahnanlagen des ehemaligen Güterbahnhofes an das Plangebiet an. Im Westen des Plangebietes liegt das Ortszentrum des Stadtteiles Reutin mit seinen zentralen Versorgungseinrichtungen sowie das Einkaufszentrum Lindau-Park am Berliner Platz. In östlicher Richtung setzt sich das Gewerbegebiet fort. Lediglich am östlichen Rand des Plangebietes befindet sich im Dreieck zwischen Auenstraße und Heuried ein weiterer überwiegend durch Wohnnutzung geprägter Bereich. Im Norden des Plangebietes liegt der Niederungsbereich Rickenbach mit dem Heuried, einem größeren Niedermoorkomplex mit Erlenbruchwald, Sukzessionsgehölzen und Streu- und Nasswiesen. Dieser nördlich an das Plangebiet angrenzende Grünbereich ist in der Landesbiotopkartierung Bayern erfasst und umfasst auch einen Bereich innerhalb des Plangebietes.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet des Bebauungsplanes ist überwiegend im privaten Eigentum, nur die Feuerwache Ost ist und die Verkehrsflächen mit Begleitstreifen sind im öffentlichen bzw. städtischen Eigentum.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

Im Regionalplan für die Region Allgäu ist die Stadt Lindau als Mittelzentrum mit dem Schwerpunkt Tourismus und Landschaftspflege (A VI2.7) festgehalten. Die Achsen Lindau – Weißensberg - Wangen und Lindau–Weißensberg-Lindenberg sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.
Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan als Siedlungsfläche ohne weitere Zieldefinition dargestellt. Der nördlich an den Bebauungsplan angrenzende Bereich Heuried ist in der Zielaussage als Trenngrün ausgewiesen.

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1985 stellt für den größten Teil des Plangebietes gewerbliche Flächen dar. Im Zentrum des Plangebietes ist eine Fläche zur Umgrenzung von Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt, sowie eine Fuß- und Radwegverbindung über die Eichwaldstraße in den Grünbereich des Heurieds. Der zwischen Auenstraße und Heuriedweg gelegene Bereich ist als gemischte Baufläche dargestellt.

Der Bebauungsplan entspricht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes (siehe Abbildung 1) und ist somit gemäß §8 Abs. 2 BauGB aus diesem entwickelt.

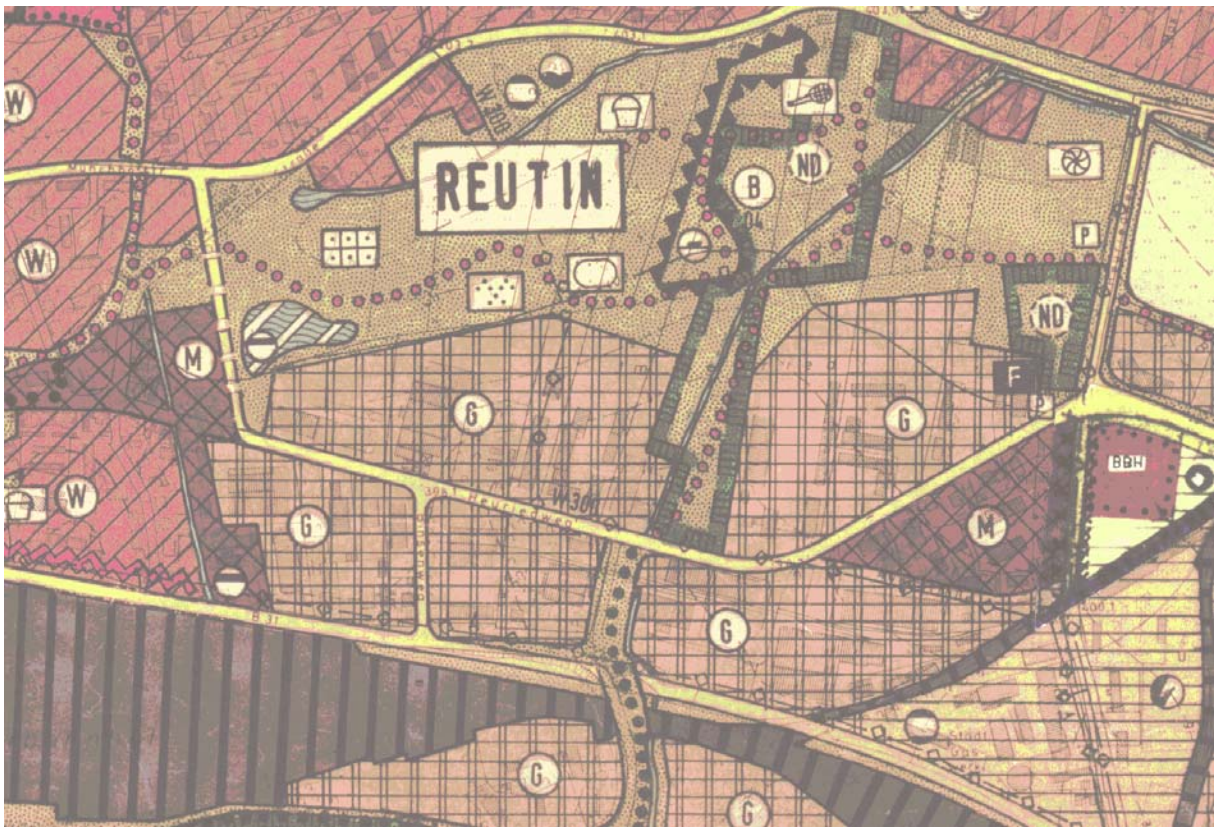


Abbildung 2 Auszug aus dem Flächennutzungsplan von 1985 der Stadt Lindau (B) im Bereich Heuriedweg

2. Anlass und Planungsziel des Bebauungsplanes

Für das Plangebiet galt bisher der Bebauungsplan Nr. 105 „Gewerbegebiet Heuriedweg“, der am 24. Februar 2000 bekanntgemacht wurde. Er wurde im Zuge eines Normenkontrollverfahrens mit Urteil vom 28. April 2004 vom Verwaltungsgerichtshof München für nichtig erklärt, da er nach Auffassung des Gerichts die Konfliktsituation zwischen dem geplanten Gewerbegebiet und der außerhalb des Plangebietes vorhandenen Wohnbebauung nicht ausreichend gelöst hatte.

Seither besteht für den Bereich kein rechtsgültiger Bebauungsplan mehr. Die Beurteilung von Bauvorhaben erfolgte nach §34 (1) BauGB.
Für das Plangebiet hat der Stadtrat am 26.10.2004 eine Veränderungssperre gemäß §14 BauGB als Satzung beschlossen, um die Planung für das Gebiet zu sichern. Die Veränderungssperre ist seit ihrer Bekanntmachung am 19.11.2004 rechtsgültig.

Die grundsätzlichen stadtplanerischen Entwicklungsziele des Bebauungsplanes wurden durch das Urteil des VGH jedoch nicht in Frage gestellt, sondern vielmehr die nicht hinreichende Konkretisierung der städtebaulichen Ziele durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes selbst. Die Planungsintention der Gemeinde wurde vom Gericht als eine nachvollziehbare planerische Vorgabe bestätigt.

Die ursprünglichen Planungsziele werden daher auch bei der Neuaufstellung beibehalten. Die Festsetzungen zum Immissionsschutz werden verbessert, um einen ausreichenden Schutz der Nachbarbebauung zu erzielen.

Der Bebauungsplan Nr. 105 (neu) „Gewerbegebiet Heuriedweg“ soll nun erneut aufgestellt werden, mit dem Ziel, die im Gebiet vorhandenen Gewerbebetriebe in ihrem Bestand zu schützen sowie Erweiterungen und Umbauten zu steuern.

3. Städtebauliche Entwicklungsziele

Ziel des Bebauungsplanes ist es, einen Bereich auszuweisen, innerhalb dessen gewerbliche Ansiedlungen unterschiedlichster Art zulässig sind. Für das Plangebiet wird ein Gewerbegebiet festgesetzt, das in Zonen unterschiedlicher Nutzungsintensität aufgeteilt wird.
An vorhandene Wohn- und Mischnutzung angrenzende Bereiche werden als eingeschränkte Gewerbegebietszonen ausgewiesen, für die Begrenzungen der zulässigen Schallleistungspegel festgesetzt werden. Dadurch wird sichergestellt, dass eine verträgliche Koexistenz zwischen Wohnen und Gewerbe erzielt werden kann.

Das für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung stehende Angebot an geeigneten Flächen ist in Lindau durch die Topographie sehr begrenzt. Aus diesem Grund muss auf bereits gewerblich genutzten und diesbezüglich geeigneten Flächen eine intensive gewerbliche Nutzung ermöglicht werden, um so an anderer Stelle wertvolle Flächenressourcen zu schonen.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Schutz der bestehenden Gewerbebetriebe im Plangebiet
- Neuansiedlung und geregelte Erweiterung bestehender Betriebe
- Sicherung des Gewerbegebietes für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe und Sicherung/Stärkung der Stadtteilzentren durch Ausschluss des Einzelhandels, von Vergnügungsstätten, Tankstellen, Schank- und Speisewirtschaften.
- Lösen von planungsrechtlichen Konflikten zwischen Gewerbe und Wohnen innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- Eindeutige Regelung und Zonierung der Zulässigkeit unterschiedlicher gewerblicher Nutzungen im Plangebiet mit dem Ziel des Schutzes angrenzender empfindlicherer Nutzungen vor Immissionen
- Abgrenzung des Gewerbegebietes gegenüber dem nördlich angrenzenden schützenswerten Biotopbereich des Heurieds sowie der schützenswerten Flächen innerhalb des Plangebietes.
- Ergänzung des Plangebietes um die Flurstücke Nr. 513/3 und 513/4 (bisheriger Bebauungsplan Nr. 95 „Am Heuriedweg – Feuerwache Ost“) mit dem Ziel, für den Bereich eine einheitliche bauplanungsrechtliche Beurteilungsgrundlage als gewerbliche Baufläche herzustellen.

4. Verkehrliche Erschließung

Die Haupterschließung des Gewerbegebietes erfolgt über den Heuriedweg als Haupterschließungsstraße, die das Plangebiet in Ost – West- Richtung durchzieht und im Bereich der Fa. Thomann um eine Sackgasse mit Wendekammer ergänzt wird.
Der Heuriedweg ist mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,50m für den Begegnungsfall LKW/LKW bei 50 km/h ausreichen dimensioniert.

Im westlich gelegenen Baublock zwischen Blaukreuzstraße und Binsenweg ist eine Erschließung der Grundstücke sowohl über den Heuriedweg als auch über die Bregenzer Straße möglich.
Eine weitere Verbindung stellt die “Kamelbuckelbrücke” dar, die das Gewerbegebiet an die südlich der Bahnflächen gelegene Eichwaldstraße anbindet.
Sowohl aus Lage der Straßen als auch aus den vorhandenen Ausbaubreiten lässt sich daher das Gewerbegebiet für den motorisierten Individualverkehr als ausreichend erschlossen charakterisieren.

Für den nicht motorisierten Individualverkehr stehen ausreichend dimensionierte Fußwege am Heuriedweg zur Verfügung. Die Aufenthaltsqualität ist, bedingt durch noch kleine oder fehlende Bäume und die Führung des Fußweges unmittelbar an der Fahrbahn, noch verbesserungsnotwendig. Im Bebauungsplan sind auch daher noch weitere Bäume in privaten und öffentlichen Grünflächen an der Straße festgesetzt.
Ein öffentlicher Fuß- und Radweg gewährleistet vom Heuriedweg aus den Anschluss zur Rickenbacher Straße.
Ein straßenbegleitender Radweg ist entlang des Heuriedweges vorgesehen.

Öffentliche Stellplätze im Straßenraum sind für den ruhenden Verkehr nicht vorgesehen, da hierdurch die Flüssigkeit des Verkehrs und die Sicherheit im Straßenraum eingeschränkt wird. Insbesondere der ÖPNV (Stadtbus) wird durch das Parken im Straßenraum erheblich beeinträchtigt.
Private Stellplätze sind daher in ausreichender Anzahl auf den privaten Grundstücken vorzusehen.

Die ÖPNV- Anbindung der Gewerbegebietes ist sehr gut, sie erfolgt über den Stadtbus mit Haltestellen Kamelbuckel und Stadtwerke.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

Festgesetzt wird ein **eingeschränktes und reduziertes** Gewerbegebiet nach §8 BauNVO.

Der Katalog zulässiger Anlagen nach §8(1) und (2) BauNVO sowie nach §17 BauNVO wird im GE hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft.

Einschränkungen im Katalog der zulässigen Anlagen werden im GE vorgenommen, um den angestrebten städtebaulichen Zielen gerecht zu werden. Ziel des Bebauungsplanes ist es, vorwiegend Flächen für produzierendes und verarbeitendes Gewerbe vorzuhalten. Dies ist insbesondere angesichts der Flächenknappheit geeigneter gewerblicher Flächen in Lindau von besonderem Interesse. Das “Gewerbegebiet an der Autobahn” wird derzeit entwickelt, damit ist die letzte GE-Vorratsfläche aus dem Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lindau in die verbindliche Bauleitplanung überführt worden. Erste Ansiedlungen wurden dort vorgenommen. Alle weiteren noch verbliebenen Restflächen von GE im FNP sind entweder aus funktionalen Gründen (mangelhafte Erschließung) oder wegen naturschutzrechtlicher Belange nicht mehr in die verbindlich Bauleitplanung zu übernehmen. Für Vorhaben im gewerblichen Bereich ist daher nur noch Innentwicklungen möglich.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Tankstellen werden daher ausgeschlossen. Der Ausschluss von Einzelhandel sowie von Schank- und

Speisewirtschaften dient zudem dem Schutz und der Stärkung des Stadtzentrums Insel und der Stadtteilzentren:
Gemäß der Einzelhandelsuntersuchung des Büros Dr. Acocella vom 18.05.06 sollten zentrenrelevante Sortimente als Hauptsortimente von Einzelhandelsbetrieben und vorrangig in der Innenstadt (Insel) und in den sonstigen zentralen Bereichen von Lindau zulässig sein. Großflächige Betriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800qm mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten nur noch in der Innenstadt von Lindau (Insel) angesiedelt sein.
Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel sollte nach der Einzelhandelsuntersuchung vor allem in räumlicher Nähe zu Innenstadt und auf den künftigen Flächen des ehemaligen Bahnhofs Reutin angesiedelt werden, beides trifft hier nicht zu.

Der Bereich der Feuerwache Ost wird von Fläche für Gemeinbedarf zu gewerblicher Baufläche geändert, um eine Erweiterungsfläche für das Gewerbegebiet abzubieten. Der Bestandsschutz der Feuerwache wird von dieser Festsetzung nicht berührt.

Begründung für das Festsetzen eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels als **reduziertes** Gewerbegebiet:

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 105 (neu) liegt in einer städtebaulich integrierten Lage zentral im Stadtteil Reutin. Es ist kennzeichnet durch eine Nachbarschaft von einzelnen Wohngebäuden, die schon vor der Ansiedlung der Gewerbebetriebe vorhanden waren und durch Wohngebäude auf der Grundlage des §8 (3) BauNVO. In der Umgebung des Plangebietes sind im Norden an der Rickenbacher Straße, im Westen an der Blaukreuzstraße und im Osten am Riedweg Wohnbereiche vorhanden. Um in dieser Gemengelage aus Wohnen und Gewerbe hinsichtlich einer verträglichen Nachbarschaft planungsrechtlich gerecht zu werden, ist es notwendig, dass das Störpotential der Gewerbebetriebe u.a. durch das Festsetzen eines immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegels zu regeln.

Nach §1 Abs. 5 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.

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.

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".

Gewerbelärm

Um eine Überschreitung der Orientierungswerte für Gewerbelärmimmissionen des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1 an der schützenswerten Bebauung zu verhindern, wurden immis-

sionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für das Bebauungsplangebiet festgesetzt.

Der immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel gibt die Schallleistung an, die im Mittel von einem Quadratmeter Grundstücksfläche abgestrahlt werden darf. Die Immission ist nach der VDI-Richtlinie 2714 "Schallausbreitung im Freien" unter alleiniger Beachtung des Abstandsmaßes zu berechnen.

Es ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens zu berechnen, welcher Immissionsrichtwert-Anteil sich für die jeweilige Teilfläche ergibt. Ferner ist zu berechnen, ob die zu erwartenden Lärmemissionen des sich ansiedelnden Betriebes Beurteilungspegel verursacht, die unterhalb der Immissionsrichtwert-Anteile liegen.

Mit Zustimmung des Landratsamtes kann auch nachgewiesen werden, dass die zukünftigen tatsächlichen Schallleistungspegel des geplanten Betriebes geringer sind als die sich aus dem Bebauungsplan ergebenden flächenbezogenen Schallleistungspegel. Dieses vereinfachte Rechenverfahren kann z.B. angewandt werden, wenn sichergestellt ist, dass die Schallquellen den Schall nicht gerichtet zu den schützenswerten Wohngebäuden abstrahlen und wenn die Grundstücksgröße klein ist im Verhältnis zur Entfernung zwischen dem anzusiedelnden Betrieb und den schützenswerten Wohngebäuden.

Bei offensichtlich nicht lärmrelevanten Nutzungen kann mit Zustimmung des Landratsamtes auf den Nachweis ganz verzichtet werden. Dies gilt z.B. für Bürogebäude mit nur geringem Parkaufkommen tagsüber und ähnlichen lärmarmen Nutzungen.

Hinweis: Bei der Berechnung der tatsächlichen Immissionen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens können auch Dämpfungen und Abschirmungen berücksichtigt werden.

Die Festsetzung von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln ist nach §1 Abs.4 Baunutzungsverordnung zur Konkretisierung der besonderen Eigenschaften der Betriebe und Anlagen im Bebauungsplangebiet möglich. Somit kann eine gerechte Verteilung der zulässigen Lärmemissionen auf das gesamte Bebauungsplangebiet sichergestellt werden.

Wie der Untersuchungsbericht der BEKON Lärmschutz & Akustik GmbH mit der Bezeichnung LA04-195-G03.doc vom 18.04.2006 aufzeigt, werden die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005, Teil 1, "Schallschutz im Städtebau, Berechnungsverfahren" an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten. Die Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 für Gewerbelärm stimmen mit den Immissionsrichtwerten der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 überein.

Die Beurteilungszeiträume tagsüber und nachts beziehen sich jeweils auf die Definition dieser Zeiträume in der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998. Falls zukünftig andere Zeiträume maßgeblich sind (tags, abends, nachts) sind jeweils diese Zeiträume maßgeblich. Der zulässige immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel für die Abendzeit ist dann um den Differenzbetrag der zulässigen Immissionsrichtwerte tagsüber minus Immissionsrichtwerte abends geringer.

Die immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel wurden so vergeben, dass für die Gewerbebetriebsflächen typische flächenbezogene Schallleistungspegel für ein Gewerbegebiet festgesetzt werden. Für die Gewerbebetriebsflächen am Rande des Gewerbegebietes mit einem angrenzenden Mischgebiet wurden eingeschränkte flächenbezogene Schallleistungspegel festgesetzt. Diese Einschränkung ergibt sich nicht aus der Aufstellung des Bebauungsplanes sondern aus dem Schutzanspruch der vorhandenen Wohnbebauung.

Es wurden die Lärmemissionen aus dem Plangebiet und die Lärmemissionen aus den sich östlich anschließenden Gewerbegebietsflächen berücksichtigt. Für die östlich anschließenden Gewerbegebietsflächen wurde von der Stadt Lindau die Aufstellung des Bebauungspla-

nes Nr. 32 beschlossen. Es wurde die Summenwirkung aus beiden Bebauungsplangebieten berücksichtigt.

Für etliche Gewerbebetriebe wurden in Genehmigungsbescheiden aus dem Zeitraum vor der Einführung der TA-Lärm 1998 Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft innerhalb des Gewerbegebiets von tagsüber 65 dB(A) und nachts 50 dB(A) und für das angrenzende Mischgebiet von tagsüber 60 dB(A) und nachts 45 dB(A) vorgegeben. Dies führt bei einer Überlagerung der Einwirkung von mehreren Gewerbebetrieben auf ein Wohngebäude im Gewerbegebiet zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes der TA-Lärm. In dem Bebauungsplan wurden die flächenbezogenen Schallleistungspegel so gewählt, dass an den benachbarten Wohngebäuden ohne Abschirmung Beurteilungspegel von tagsüber etwa 68 dB(A) auftreten. Somit sind bei einer Beachtung der Abschirmwirkung des Gebäudes Beurteilungspegel tagsüber von 65 dB(A) und weniger zu erwarten (der Schalleinfallswinkel beträgt 180 Grad durch Eigenabschirmung des Gebäudes, ohne Gebäude beträgt der Schalleinfallswinkel 360 Grad). Darüber hinaus wurden die zulässigen immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegel nur zum Schutz der Wohnbebauung außerhalb der Plangebietes festgesetzt. Der Schutz vor schädlichen Lärmimmissionen innerhalb des Plangebietes ergibt sich aus den Maßgaben der TA-Lärm "Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm", vom 26.08.1998 bzw. in der zum Genehmigungszeitpunkt aktuellen Fassung.

Für die Firma Stark GmbH (östlich des Plangebietes und nördlich des Heuriedweges), die sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 105 (neu) befindet, besteht ein Genehmigungsbescheid nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz, in dem für die relevanten umliegenden Gebäude mit schutzbedürftigen Räumen Immissionsrichtwert-Anteile vorgegeben wurden (Landratsamt Lindau, Bescheid vom 15.11.2004, Gesch.-Nr. 34-824-16/99-Sch für die Firma Stark GmbH). Im Genehmigungsbescheid werden auf Seite 41 die für die Firma Stark GmbH berechneten Beurteilungspegel aufgeführt. Die zulässigen Lärmemissionen wurden für die Firma Stark GmbH so festgelegt, dass die sich so ergebenden Immissionsrichtwert-Anteile über den derzeitigen Beurteilungspegel liegen. Sie liegen aber etwas unter den im Genehmigungsbescheid auf Seite 13 aufgeführten Immissionsrichtwert-Anteilen. Entsprechend der Verkehrsbelastung und aufgrund der vorhandenen baulichen Nutzung (Einkaufsmarkt) ist hier auch ein höheres Immissionsniveau zulässig. Im Rahmen der Abwägung kann das Immissionsniveau um bis zu 5 dB(A) angehoben werden. Dies entspräche dann dem Schutzniveau eines allgemeinen Wohngebietes. Dies entspräche auch der vorhandenen tatsächlichen Nutzung. Dieser Konflikt ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 32 zu lösen, da für die Emissionen der Firma Stark GmbH in diesem Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen werden.

Im Rahmen der Bürgerbeteiligung wurden alle im Plangebiet ansässigen Firmen schriftlich über die Änderung des Bebauungsplanes informiert.

Folgende zulässige Schallleistungspegel ergeben sich für die Gewerbegebietsflächen:

Der Schallleistungspegel berechnet sich nach:

$L_{WA,zul} = L_{WA/m2} + L_s$

mit: L_s = Flächenmaß in dB(A)

$L_s = 10*LOG(S/S_0)$

S = Grundstücksfläche in m²

S_0= Bezugsfläche 1 m²

Fläche	L_{WA/m^2}		S	L_S	$L_{WA,zul}$	
	tags	nachts			ta	na
001 Auenstraße 4	60	45	3566	35,5	95,5	80,5
002 Auenstraße	60	45	2235	33,5	93,5	78,5
005 Binsenweg 2	60	45	3564	35,5	95,5	80,5
011 Bregenzer Straße 65	55	40	1200	30,8	85,8	70,8
012 Bregenzer Straße 65a	55	40	2772	34,4	89,4	74,4
013 Bregenzer Straße 67 und 67a	60	45	2975	34,7	94,7	79,7
014 Bregenzer Straße 69	60	45	1480	31,7	91,7	76,7
015 Bregenzer Straße 73	60	45	2140	33,3	93,3	78,3
016 Bregenzer Straße 75	60	45	937,2	29,7	89,7	74,7
101 Heuriedweg 6	54	39	586	27,7	81,7	66,7
102 Heuriedweg 6a	54	39	524,8	27,2	81,2	66,2
103 Heuriedweg 8	60	45	4519	36,5	96,5	81,5
104 Heuriedweg 10/12	60	45	1182	30,7	90,7	75,7
105 Heuriedweg 14	60	45	1932	32,9	92,9	77,9
106 Heuriedweg 16	60	45	1712	32,3	92,3	77,3
107 Heuriedweg 17	60	45	4382	36,4	96,4	81,4
108 Heuriedweg 18	60	45	1906	32,8	92,8	77,8
109 Heuriedweg 19	60	45	2112	33,2	93,2	78,2
110 Heuriedweg 19a	60	45	2263	33,5	93,5	78,5
111 Heuriedweg 20 und 20a	60	45	2641	34,2	94,2	79,2
112 Heuriedweg 21	60	45	11615	40,7	100,7	85,7
113 Heuriedweg 23 und 23a	60	45	3520	35,5	95,5	80,5
114 Heuriedweg 27	60	45	4862	36,9	96,9	81,9
115 Heuriedweg 30	60	45	1877	32,7	92,7	77,7
116 Heuriedweg 30a	60	45	1513	31,8	91,8	76,8
117 Heuriedweg 31, 31a, 33 und 35	60	45	10539	40,2	100,2	85,2
118 Heuriedweg 32	60	45	1987	33,0	93,0	78,0
119 Heuriedweg 32a und 32b	60	45	1780	32,5	92,5	77,5
120 Heuriedweg 34 und 36	60	45	12417	40,9	100,9	85,9
121 Heuriedweg 37	60	45	6347	38,0	98,0	83,0
122 Heuriedweg 38	60	45	1875	32,7	92,7	77,7
200 Lagerhausstraße 5	60	45	714,4	28,5	88,5	73,5
201 Lagerhausstraße 7 und 9	60	45	6325	38,0	98,0	83,0

Verkehrslärmimmissionen im Plangebiet

Es wurden die Lärmemissionen der B31 entsprechend den Ergebnissen der Verkehrszählung im Jahre 2000 zuzüglich eines Zuschlages von 10% für die Steigerung der Verkehrsbelastung bis zum Jahre 2015 herangezogen.

Für die Strecke Lindau-Bregenz wird derzeit ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt. Für den Einwirkungsbereich auf das Plangebiet liegen derzeit keine Beurteilungspegel zu den Schienenverkehrslärmimmissionen vor. Nach Angaben der DB-AG werden diese frühestens im Herbst 2005 vorliegen.

Daher wurde als grober Schätzwert von Zugverkehrszahlen entsprechend dem Fahrplan 1995-2000 zuzüglich 5 Güterzüge nachts ausgegangen.

Es wurden die Lärmimmissionen berechnet, die sich bei freier Schallausbreitung in einer Höhe von 4 Meter über Grund ergeben. Für den Bereich, in dem die Beurteilungspegel nachts über 50 dB(A) liegen, wurden passive Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. Der Bereich südlich der 50 dB(A) Linie wurde mit dem Planzeichen 15.6. der Planzeichenverordnung (Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes- Immissionsschutzgesetzes (§5 Abs. 2 Nr. 6 und Abs. 4 BauGB)) gekennzeichnet.

Innerhalb des mit dem Planzeichen 15.6 gekennzeichneten Bereiches wurde die erforderliche Orientierung von Ruheräumen (z.B. Kinder-, oder Schlafzimmer) auf die zur Straße abgewandten Gebäudeseiten nach Norden bzw. passive Belüftungen festgesetzt. Somit kann sichergestellt werden, dass ein gesunder Schlaf auch bei leicht geöffnetem Fenster (gekippt) möglich ist, bzw. dass eine ausreichende Belüftung durch eine Belüftungsanlage gesichert ist.

Die Außenbauteile der Aufenthaltsräume sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, auszuführen. Für die Außenbauteile von Ruheräumen (z.B. Kinder-, Schlafzimmer) ist ein Gesamtschalldämm-Maß von 35 dB und für sonstige Aufenthaltsräume (z.B. Wohnzimmer) von 30dB erforderlich. Es wurde für Außenbauteile von Ruheräumen ein höheres Gesamtschalldämm-Maß als für die sonstigen Aufenthaltsräume (z. B. Wohnzimmer) festgesetzt, da an Bahnlinien nachts oft höhere Lärmpegel auftreten als tagsüber.

Hinsichtlich der Lärmemissionen des Heuweges und der Auenstraße wurden keine Festsetzungen getroffen. Die hier auftretenden Lärmimmissionen liegen unter den Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV. Diese betragen tagsüber 69 dB(A) und nachts 59 dB(A). Da in Gewerbegebieten Wohnen nur ausnahmsweise zulässig ist, sind die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse im Rahmen der Baugenehmigung sicherzustellen.

Planbedingte Verkehrslärmimmissionen außerhalb des Plangebietes

Da durch den Bebauungsplan keine wesentliche Erweiterung der Flächen, sondern nur eine städtebauliche Ordnung sichergestellt werden soll, ist keine planbedingte Verkehrslärmerhöhung zu erwarten.

5.2 Maß der Nutzung (§9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, §§16 – 21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Großteil des Gewerbegebietes 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. Überschreitungen der GRZ von 0.8 sind unzulässig, um eine Mindestbegrünung des Plangebietes zu ermöglichen und weitere Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Landschaftsbild und Klima zu vermeiden.

Im Teilbereich zwischen Heuriedbach, Heuriedweg und Bregenzer Straße wird für folgende Gebäude eine Grundflächenzahl von 0.6 festgesetzt: Heuriedweg 6, 6b, 8; Bregenzer Straße 65, 65a, 67 und 67a.
Diese Grundflächenzahl wird gewählt, um eine bessere Anpassung an die Nachbarschaft des Wohngebietes zu gewährleisten und hinsichtlich des Grades der Versiegelung der Grundstücke einen gleitenden Übergang zwischen Wohnen und Gewerbe zu gestalten.

Die Höhe baulicher Anlagen wird mit maximal 12m im Allgemeinen auf das Maß der Höhe der Baukörper der angrenzenden Gewerbegebiet festgesetzt. Damit soll eine weitgehend

gleiche Höhenentwicklung im gesamten gewerblichen Stadtteil von Reutin erzielt werden. Für die Übergangsbereiche zu den angrenzenden Wohn- bzw. Mischgebieten sind geringere Gebäudehöhen festgesetzt, um einen gestaffelten Übergang in den Baukörperhöhen zwischen beiden Gebietstypen zu erzielen.

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 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §22 BauNVO)

Die abweichende Bauweise mit Baukörperlängen bis 150m wird in Teilbereichen 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. Das Baugebiet ist im Bestand bereits durch Gebäude mit bis zu 125m Länge vorgeprägt.

5.4 Baugrenzen, Baulinien (§9 Abs.1 Nr. 2 BauGB, §23 BauNVO)

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

5.5 Nebenanlagen (§9 Abs.1 Nr. 4, §14 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 von Bäumen im öffentlichen Straßenraum nicht zu beeinträchtigen.

5.6 Festsetzungen zur Grünordnung

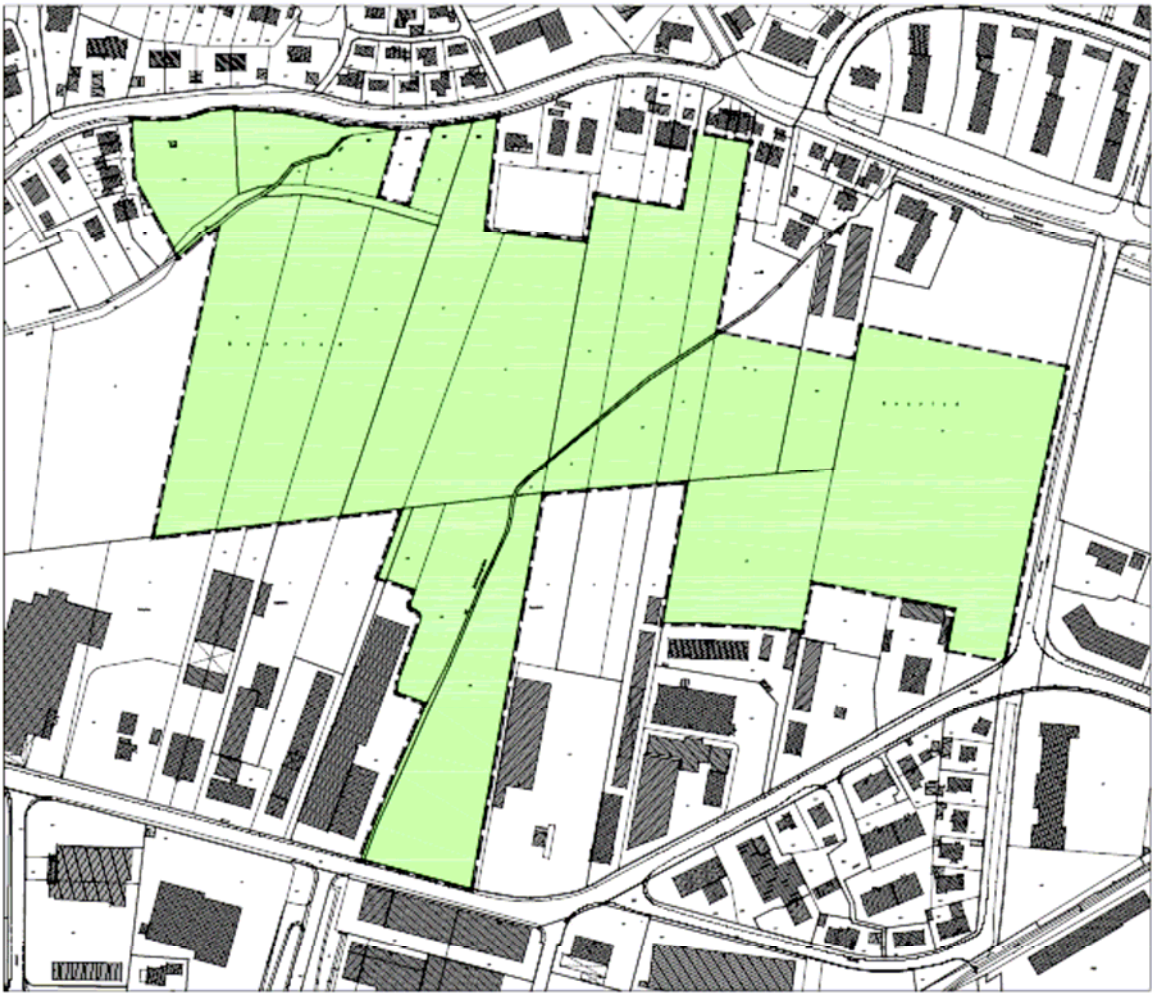
5.6.1 Allgemeine Aussagen zur naturräumlichen Situation

Naturräumlich wird das Plangebiet durch den nördlich an das Gebiet angrenzenden Niedermoorkomplex „Heuried“ geprägt, bei dem es sich um den Restbestand eines ehemals ausgedehnteren Flachmoorkomplexes in der Niederung des Rickenbaches handelt. Der Kernbereich dieses Niedermoores ist in der Landesbiotopkartierung Bayern erfasst (Nr. 8424-110). Es handelt sich um einen reich gegliederten Feuchtkomplex, der wegen seiner Großflächigkeit, seiner zahlreichen Sukzessionsstadien und hohen Strukturvielfalt sowie seiner faunistischen und floristischen Wertigkeit (zahlreiche Rote- Liste- Arten kommen im Gebiet vor) besondere Schutzwürdigkeit genießt.

Der unmittelbar an das Plangebiet angrenzende Bereich ist gekennzeichnet durch Erlenbruchwald, Sukzessionsgehölze und Streu- und Nasswiesen. Durch die angrenzenden gewerblichen Nutzungen ist eine Eutrophierung der ursprünglich nährstoffarmen Streuwiesen und ein vermehrtes Vorkommen von Störungsanzeigern wie Schilf, Staudenknöterich sowie zahlreiche nährstoffliebende Pflanzenarten zu beobachten.

Die Rickenbachniederung wird vom ABSP Bayern als „Schwerpunktgebiet Naturschutz“ eingestuft.

Innerhalb des Plangebietes besteht ein flächenhaftes Naturdenkmal laut Anordnung des Landratsamtes Lindau vom 14.11.1977. Das Landratsamt des Landkreises Lindau (B) wird weite Teile des Heurieds als geschützten Landschaftsbestandteil nach Art. 12 BayNatSchG unter Schutz stellen, dazu läuft aktuell ein naturschutzrechtliches Verfahren. Die Abgrenzung ist wie folgt vorgesehen:



0 50 100 150 200 250

ohne Maßstab

Grenzen des geschützten Landschaftsbestandteils "Heuried" in der Gemarkung Reutin
(Im Verfahren des LRA befindlich)

Stadtbauamt Lindau (B)
Stand: Februar 2006 Abt. 6011 / Mö / Fei

Abbildung 3 Geplante Grenzen des geschützten Landschaftsbestandteils "Heuried"

5.6.2 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Die den Heuriedweg begleitenden Grünflächen mit einer Breite von 2-3m werden festgesetzt, um den bestehenden und geplanten Bäumen genügend unversiegelte Fläche für ein optimales Wachstum zur Verfügung zu stellen. Außerdem dienen die Flächen der grünordnerischen Gliederung des Baugebietes, der Erhöhung der Aufenthaltsqualität im Straßenraum für den Fußgänger und der gestalterischen Verbesserung des Straßenraumes. In den öffentlichen Straßenflächen verbleibt aufgrund der Mindestbreiten für den entsprechenden Begegnungsfall gemäß EAE 85 kein Platz für ausreichend dimensionierte Pflanzstreifen.
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 dem hohen Anteil landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzter Flächen, der Lage am Bodensee mit dem Landschaftsschutzgebiet und einem hohen Anteil öffentlicher 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 Rückhaltung auf Dächer beträgt ca. 40 – 90% des Niederschlages).
Die Dachbegrünung bewirkt, dass ein Großteil der Sonneneinstrahlung durch Blattverdunstung abgekühlt wird; der Feuchtehaushalt im Plangebiet wird verbessert; die Gebäude erwärmen sich weniger stark und führen zu einer Temperaturregulation im Plangebiet.

Festsetzungen zu Baumpflanzungen in privaten und öffentlichen Grünflächen zielen auf die grünordnerischen Gliederung des Baugebietes, auf die Erhöhung der Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Heuriedweg und auf die Verbesserung des Kleinklimas im Baugebiet.

Durch die Begrünung von Stellplatzanlagen sollen großflächig versiegelte Bereiche verhindert werden. Sie dienen der Grüngestaltung und Gliederung des Plangebietes.

Für die bestehende Biotopfläche (Schutzgebiet nach Naturschutzrecht) wird der dauerhafte Erhalt und die Pflege der Fläche festgesetzt, um sie auf Dauer in ihrem Bestand zu sichern.
Die Fläche ist in der Landesbiotopkartierung erfasst (Biotop Nr.8424-0110-01) und ist von naturschutzfachlicher Bedeutung. Das zwischen Gewerbeanlagen gelegene im Plangebiet befindliche Biotop ist Bestandteil des nördlich angrenzenden Flachmoorkomplexes „Heuried“, der eine wichtige Inselfunktion im stark industrialisierten Osten Lindaus einnimmt.
Bei dem im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Bereich des Biotops handelt es sich um ein degradiertes, eutrophes Niedermoor mit stark verschilftem und hochstaudenreichem Nasswiesencharakter. Häufige Arten sind Pfeifengras, Sumpfsegge (lokale Riedbildung), Sumpfstorchschnabel, Mädesüß (lokale Flurbildung), Blutweiderich, Wasserminze, Gelbe Schwertlilie, lokal Fadensegge.
Durch seine direkte Verbindung zum nördlich anschließenden Biotopbereich des Heurieds besitzt das Biotop besondere Bedeutung als weiträumig zu fassender Biotopverbund.

Die privaten Grünflächen im Randbereich des Plangebietes an der Grenze zum Heuried werden festgesetzt, um einen gestalterisch harmonischen Übergang des Baugebiets in den Landschaftsraum Heuried zu gewährleisten und das Baugebiet in den Landschaftsraum gestalterisch verträglich einzubetten.

In den privaten Grünflächen sind keine baulichen Anlagen, insbesondere Stellplätze, zulässig, um einen durchgängigen, strassenbegleitenden Grünraum zu erzielen und die Aufenthaltsqualität für Fußgänger im Heuriedweg zu erhöhen.

Die Baumpflanzungen als Ersatz für die auf dem Flurstück 519/6 befindlichen Bäume werden im Standort variabel festgesetzt, um aus Sicht der Verkehrssicherheit kein Gefahrenpotential für die östlich und westlich angrenzenden Gebäude darzustellen.

5.6.3 Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft

Eingriffe in Natur und Landschaft sind gemäß §19 (2) BNatSchG auszugleichen bzw. zu ersetzen.

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im Bestand, der nur wenige Erweiterungsflächen darstellt. Diese Flächen sind in der nachfolgenden Abbildung dunkel dargestellt.

Vergleicht man das Luftbild mit diesen dunkel dargestellten Flächen, so ist erkennbar, dass alle Erweiterungsflächen bereits überbaut und versiegelt sind. Im Zeitraum von der Bekanntmachung des Bebauungsplanes im Jahr 2000 bis zur Normenkontrollklage und der Nichtigkeit des Bebauungsplanes sind diese Erweiterungsflächen bereits ausgeschöpft worden.
Andere Schutzpotentiale des Naturschutzrechtes sind von den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht betroffen.
Der Bebauungsplan bereitet daher keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, daher sind auch keine Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen.

Abbildung 4 Im Bebauungsplan enthaltene Erweiterungsflächen für Gebäude.

Abbildung 5 Luftbild des Plangebietes: Die Erweiterungsflächen sind bereits durch Gebäude überbaut bzw. versiegelt.

5.7 Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen i.S. des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Die Festsetzungen sind notwendig, um die im Baugebiet arbeitende und ggf. wohnende Bevölkerung vor Beeinträchtigungen ihrer Gesundheit zu schützen (siehe auch Art der baulichen Nutzung).

5.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Das eingetragene Geh- Fahr- und Leitungsrecht wird von den Stadtwerken beansprucht. Aufgrund der vorhanden Tiefen der Baugrundstücke bis zu 230m ab der Erschließungsstraße Heuriedweg ist in Abstimmung mit der Feuerwehr eine Leitungszone ausgewiesen worden, um Löschwasseranlagen für den Objektsschutz zu errichten.

5.9 Verkehrsflächen

5.9.1 Bahnflächen

Am südöstlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine nicht mehr benutzte aber noch nach Allgemeinen Eisenbahngesetz planfestgestellte Gleistrasse die ehemals zu Dornier, zu den Stadtwerken und zur Stark GmbH führte. Sie ist zunächst als Verkehrsfläche nach §(1) Nr. 11 BauGB i.V.m. §9 (6) BauGB (nachrichtliche Übernahme nach anderen gesetzlichen Vorschriften, hier Allgemeines Eisenbahngesetz) festgesetzt, da sie noch planfestgestellt ist.

Die Railion Deutschland AG im Namen der DB Netz AG den Gleisanschlussvertrag mit den Stadtwerken zum 30.06.04 aus wirtschaftlichen Gründen gekündigt. Die Stadtwerke Lindau haben deshalb der DB Services Immobilien GmbH ihr Interesse für den Kauf der Grundstücksfläche schriftlich mitgeteilt.

Die DB Netz AG, Niederlassung Süd hat eine Entbehrlichkeitsprüfung mit Schreiben vom November 2005 empfohlen, da die Bahnflächen nicht mehr betriebsnotwendig sind.

Die Entbehrlichkeitsprüfung ist aber noch nicht abgeschlossen, so dass in den Bebauungsplan einen Festsetzung auf der Grundlage des §9 (2) BauGB eingefügt wird, wonach nach nachgewiesenem Abschluss der Entbehrlichkeitsprüfung die Flächen als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen werden. Weitere Festsetzungen ergeben sich aus der Nutzungsschablone.

Im Geltungsbereich der als Bahnanlage gewidmetem und planfestgestelltem Grund der DB Netz AG befindet sich die GSM-R-Anlage.
Durch die Festlegungen der Bauleitplanung dürfen der gewöhnliche Betrieb dieser betriebswichtigen Anlage (digitaler Zugfunk) einschließlich der Maßnahmen zu Wartung, Entstörung und Instandhaltung sowie der Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. notwendigen Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden. Die vollständige und lückenlose GSM-R-Funkversorgung der betroffenen Bahnstrecke darf nicht durch geplante Neubebauung beeinträchtigt werden.
Die Zugfahrt und der Zugang zu Anlage einschließlich einer Abstellfläche für Servicefahrzeuge bzw. eines transportablen Notstromaggregates auch während der Bauphase sind für die DB AG, deren beauftragten Dritten bzw. ggf. deren Rechtsnachfolger jederzeit täglich rund um die Uhr zu gewährleisten.

Die Immissionen der GSM-R-Anlagen nach der 26. BImSchV aus deren gewöhnlichem Betrieb sind durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.

Nach §4 des Allgemeinen Eisenbahngesetzes (AEG) und §4 der Eisenbahn-Bau- und Betriebsordnung (EBO) ist die DB AG verpflichtet, ihren Betrieb sicher zu führen und die Eisenbahninfrastruktur in betriebssicherem Zustand zu halten.

Von Seiten der DB AG wurden Hinweise zu ungewolltem Hineingelangen in den Gefahrenbereich der DB AG, zum Umgang mit stromführenden Teilen, zur Bepflanzung, zum Druckbereich aus den Eisenbahnverkehrslasten, zu Bauwerken, Beleuchtung und Werbeflächen, Spielplätzen und Sportanlagen in Bahnnähe, zum Errichten von Bauwerken, Kraneinsatz, Standsicherheit und weitere allgemeine rechtliche Hinweise gegeben. Diese Hinweise sind zu beachten.

5.9.2 Straßenverkehrsflächen

Die Straßenverkehrsflächen des Heuriedweges werden auf eine Breite von 13m festgesetzt. Nicht festgesetzt sind die Breite und Lage von Fahrbahn , Gehweg und evtl. Radweg. Die genaue Verkehrsplanung hierfür soll explizit einer nachfolgenden Fachplanung überlassen werden, da die Frage der übergeordneten Radwegeführung noch nicht geklärt ist. Die Breite von 13m ist jedoch nach EAE 85/95 rechnerisch aus den folgenden Einzelbestandteilen zusammengesetzt: 6,50m Fahrbahnbreite für den Begegnungsfall LKW/LKW bei 50km/h, zusätzlich zwei Fußwege mit je 2,00m Breite und ein Radweg von 2,50 m Breite.
Auf den nördlich an den Heuriedweg angrenzenden privaten Grundstücken werden jeweils 1m Verkehrsfläche festgesetzt, um für die Summe verkehrlicher Anforderungen (motorisierter Individualverkehr, Fußgänger, Radfahrer) an den Heuriedweg genügend Regelbreite zur Verfügung stellen zu können.

Die Eichwaldstraße und die Teile der Bregenzer Straße sind in Bestand und Planung unverändert dimensioniert.

Teile der Lagerhausstraße werden als private Verkehrsfläche festgesetzt, da sie in diesem Bereich nur noch als Erschließung eines Grundstücks (Lagerhausstraße 5) innerhalb eines bebaubaren Bereiches dient und ein übergeordnetes öffentliches Interesse an einer öffentlichen Straße künftig nicht mehr besteht.

5.10 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

5.10.1 Abstandsflächen

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.

5.10.2 Stützmauern

Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig, um sie als bauliche Anlagen in der vorhandenen Höhenentwicklung des Baugebietes und ggf. zum Heuried deutlich unterzuordnen.

5.10.3 Einfriedungen

Die Abgrenzung zum angrenzenden Heuried ist maßgeblich für die Wirkung und den Anschluss des Baugebietes in das Stadtgebiet. Deshalb sind Mauern und Erdwälle als störende

bauliche Anlagen nicht zulässig. Standortfremde Sträucher und Hecken (Thujen, Zypressen u.ä.) werden für nicht zulässig erklärt, um ein besseres Anpassen an die potenzielle natürliche Vegetation des Standortes zu erzielen.

Einfriedungen zum Heuried sind nur als Hecken oder Zäune bis zu einer Höhe von 2,00m zulässig, um den Übergang vom Landschaftsraum Heuried zum Baugebiet harmonisch und fließend zu gestalten.

5.10.4 Farbgestaltung der Dächer und Fassaden

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

5.10.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie

Einschränkungen zur Gestaltung dieser Anlagen werden festgesetzt, um bei nachträglich aufgebrachten Anlagen eine verträgliche Einordnung in die bestehende Dachlandschaft und das Orts- und Landschaftsbild (vor allem zum Heuried) zu gewährleisten. Bei Neubauten soll durch diese Festsetzung eine gestalterische Einfügung der Anlagen von vorn herein berücksichtigt werden.

5.10.6 Werbeanlagen

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 den angrenzenden Landschaftsraum Heuried zu wirken.

Die Beschränkungen der Werbeanlagen hinsichtlich Schrifthöhe, bestimmter Eigenschaften und Anlagen, Formaten und Standorten am Gebäude werden zum Schutz des benachbarten Landschaftsraumes und des gesamten Orts- und Landschaftsbildes von Reutin vorgenommen. Reutin ist charakterisiert durch einen hohen Anteil gewerblicher Baufläche innerhalb des gesamten Stadtgebietes. Gleichzeitig handelt es sich um einen weit einsehbaren Stadtteil zwischen Bodenseeufer und Höhenrücken der Bäuerlinshalde. Werbeanlagen sind nur mit den festgesetzten Einschränkungen zulässig, um die vorhandene gestalterische Qualität des Stadtbildes auch in gewerblich genutzten Bereichen zu erhalten.

6. Sonstige Planungsbelange

6.1 Altlasten

Flächen mit Altlastenverdacht sind vorhanden. Sie sind in den zeichnerischen Festsetzungen des Planteils aus den Angaben des Landratsamtes Lindau (B) übernommen.

6.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Trinkwasser erfolgt über die Stadtwerke Lindau aus dem Pumpwerk Nonnenhorn.
Die Entwässerung erfolgt im Trennsystem.

Die Löschwasserversorgung aus der öffentlichen Trinkwasserleitung ist für den Grundschutz mit 192m³/h eingerichtet und vorgehalten. Die Bereitstellung von Löschwasser für den Objektschutz ist frühzeitig in der Planung zu berücksichtigen.

Abwässer sind an die städtische Kläranlage anzuschließen. Gegebenenfalls sind unverschmutztes bzw. gering verschmutztes Regenwasser örtlich zu versickern. Dafür wird ein wasserrechtliches Erlaubnisverfahren nötig, ebenso wie die eventuelle Sammlung und Einleitung von Niederschlagswasser.

6.3 Bodenordnung

Ein Bodenordnungsverfahren wird nicht notwendig, da es sich um ein Gewerbegebiet im Bestand handelt.

6.4 Brand- und Katastrophenschutz

Grundsätzlich sind folgende allgemeine Belange des abwehrenden **Brandschutzes** (Durchführung wirksamer Löscharbeiten und Rettung von Personen) zu überprüfen und bei Bedarf im Benehmen mit dem Kreisbrandrat durchzuführen:

Das **Hydrantennetz** ist nach dem Merkblatt des Bayer. Landesamtes für Wasserwirtschaft Nr. 1.9-6 vom 25.04.1994 bzw. nach den Technischen Regeln des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. (DVGW) – Arbeitsblätter W 331 und W 405 – auszubauen. Gegebenenfalls ist der Löschwasserbedarf nach dem Ermittlungs- und Richtwertverfahren des Bayer. Landesamtes für Brand- und Katastrophenschutz zu ermitteln.

Die **öffentlichen Verkehrsflächen** sind so anzulegen, dass sie hinsichtlich der Fahrbahnbreite, Kurvenkrümmungsradien usw. mit den Fahrzeugen der Feuerwehr jederzeit und unbehindert befahren werden können. Die Tragfähigkeit muss dazu für Fahrzeuge bis 16t (Achslast 10t) ausgelegt sein. Hierzu wird auch auf die Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr Fassung Juli 1998 hingewiesen. Es muss insbesondere gewährleistet sein, dass Gebäude ganz oder mit Teilen in einem Abstand von höchstens 50m von den öffentlichen Verkehrsflächen erreichbar sind.

Aus **Aufenthaltsräumen von nicht zu ebener Erde liegenden Geschossen** muss die Rettung von Personen über zwei voneinander unabhängige Rettungswege gewährleistet sein. Bei baulichen Anlagen ohne besondere Art und Nutzung und einer Bauhöhe unterhalb der Hochhausgrenze kann der 2. Rettungsweg auch über Leitern der Feuerwehr sichergestellt werden, wenn die Feuerwehr über das erforderliche Rettungsgerät verfügt. Sofern innerhalb der Hilfsfrist von 10 Minuten der 2. Rettungsweg über entsprechend ausreichende Leitern der Feuerwehr nicht sichergestellt werden kann, sind zwei voneinander unabhängige <u>bauliche</u> Rettungswege (notwendige Treppen) erforderlich.

Bei **Aufenthaltsräumen im Dachgeschoss** sollten die notwendigen Fenster mit Leitern der Feuerwehr <u>direkt</u> anleiterbar sein (zweiter Rettungsweg).

Die **Feuerwehr** ist bei der Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben oder anderer besonderer Einrichtungen die einen besonderen Gefahrenschwerpunkt bilden, entsprechend auszurüsten. Das bzw. die Feuerwehrgerätehäuser müssen hinsichtlich ihrer Größe, räumlichen Ausstattung, zentralen Lage, verkehrstechnischen Anbindung und Erweiterungsmöglichkeiten sowohl den derzeitigen als auch den künftigen Anforderungen entsprechen. Sofern in einem absehbaren Zeitraum ein Neu-, Um- oder Erweiterungsbau eines Feuerwehrgerätehauses erforderlich wird und die Grundstücksverhältnisse unzureichend sind, ist eine entsprechende Gemeinbedarfsfläche auszuweisen.

Diese Begründung wurde vom Stadtbauamt Lindau (B), Abt. Stadtplanung und Bauordnung ausgearbeitet.
Lindau (B), den 14.06.06

Baumann
Abteilungsleiter Stadtplanung, Denkmalsschutz und Umwelt

Speth
Stadtbaudirektor

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in seiner Sitzung am 27.06.2006 den Bebauungsplan Nr. 105 (neu) “Gewerbegebiet Heuriedweg” und die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 “Feuerwache Ost” mit der vorliegenden Begründung als Satzung beschlossen. Der Bebauungsplan wurde in der Bürgerzeitung vom 07.07.06 bekannt gemacht.