Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 113 "Jungfernburg"

Begründung

Fassung vom 05.12.2014

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

Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

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

2. Anlass der Planung

Die GWG, Lindauer Wohnungsbaugesellschaft mbH beabsichtigt, die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets abzureißen und neu zu bebauen.

In der Stadt Lindau herrscht eine große Nachfrage nach innerstädtischem Wohnraum. Insbesondere fehlt Wohnraum für junge Familien sowie Senioren. Gleichzeitig besteht von Seiten der Stadt Lindau die Absicht, bei der Entwicklung neuer Bauflächen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen und bei Neubauprojekten geeignete bebaubare Innenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Für die Neubebauung wurde Anfang 2013 von der GWG ein Planungswettbewerb mit 14 teilnehmenden Büros ausgelobt. Dabei wurde die Arbeit des Büros Hammer Pfeiffer Architekten, Lindau, zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

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

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. 3.121 m² eingehalten.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

3. Angaben zum Bestand

Der Stadtteil Lindau - Aeschach hat ca. 5.500 Einwohner und ist mit guter Infrastruktur und Einrichtungen des täglichen Bedarfs sowie des gelegentlichen Bedarfs ausgestattet. Die meisten der Einrichtungen sowie der Bodensee sind fußläufig erreichbar. Das Stadteilzentrum liegt unweit des Plangebiets in nordöstlicher Richtung.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich überwiegend Wohnbauten in offener zwei- bis viergeschossiger Bauweise, in südlicher Richtung Reihenhausbebauung, ansonsten überwiegend Geschosswohnungsbau. Südlich grenzt das Grundstück an einen Kindergarten und westlich an einen öffentlichen Park mit der Lindauer Musikschule, die im denkmalgeschützten Schloss Holdereggen aus dem Jahre 1890 untergebracht ist. In nordwestlicher Richtung besteht ein Seniorenheim mit Wohnanlage. Eine Stadtbushaltestelle liegt direkt gegenüber.

Das Vorhabengrundstück selbst liegt an der Ecke Holdereggenstraße/Bühlweg. Auf dem Grundstück befindet sich derzeit ein Gebäude aus dem ca. 19. Jahrhundert mit diversen An- und Nebenbauten. Bedingt durch die historische Nutzung der bauli-

chen Anlagen unter anderem als Kühlkeller für eine Brauerei wurden in der nördlichen Grundstückshälfte Aufschüttungen im Außenbereich vorgenommen. Alle derzeitig vorhandenen Bauten werden inklusive Keller und Aufschüttungen abgebrochen.

Die Holdereggenstraße ist eine ausgebaute Straße mit beidseitigem Gehsteig und einer begrenzten Anzahl öffentlicher Parkplätze am Straßenrand. Beim Bühlweg handelt es sich um eine Wohnstraße mit Durchgangsverkehr, öffentlichen Parkmöglichkeiten entlang der Straße sowie einem beidseitigem Gehsteig im Einmündungsbereich. Im weiteren Straßenverlauf ist der Gehsteig nur auf der westlichen Straßenseite vorhanden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke Nr. 97, 97/1, 79/29 (Teilfläche), 95 (Teilfläche, Bühlweg) und 39 (Teilfläche, Holdereggenstraße), Gemarkung Lindau und weist eine Größe von ca. 3.121 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Das Vorhaben hat zum Ziel, Wohnraum für junge Familien sowie für Senioren zur Verfügung zu stellen. Dabei sind zwei Baukörper zum Eckbereich Holdereggenstraße/Bühlweg sowie zum westlich angrenzenden Park hin angeordnet.

Der Baukörper im Eckbereich der Holdereggenstraße/Bühlstraße (Baukörper A) weist 4 Vollgeschosse mit einem Flachdach auf. Der zum Park der Musikschule angeordnete Baukörper (Baukörper B) wird mit 3 Vollgeschossen und ebenfalls einem Flachdach ausgebildet. Unterirdisch sind die beiden Baukörper über eine gemeinsame Tiefgarage mit 15 Stellplätzen verbunden.

Die fußläufige Erschließung der Gebäude erfolgt über den nordwestlich entstehenden Platzbereich.

Im Baukörper A sind ca. 30 Wohneinheiten für Senioren mit 1-2 Zimmerwohnungen geplant. Im Baukörper B sind insgesamt 8 Wohneinheiten für junge Familien vorgesehen. Alle Wohneinheiten sind barrierefrei über Aufzüge zu erreichen.

Die Höhenentwicklung der Gebäude nimmt mit ca. 10,0 m (3-geschossiger Baukörper) bzw. 13,0 m (4-geschossiger Baukörper) Bezug auf die umliegende Bebauung.

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

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

Die zulässigen Nutzungen sind dabei wie folgt bestimmt:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Zum Schutz der im allgemeinen Wohngebiet vorgesehenen Nutzungen sind folgende Nutzungen nicht zulässig:
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

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

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird einheitlich auf den Wert von 0,4 festgelegt. Dieser Wert wird auf Grundlage der vorgesehenen Bebauung festgesetzt. Die Grundflächenzahl kann gemäß § 19 BauNVO für die Anlage von Tiefgaragen und Stellplätzen bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden. Die Überschreitung der GRZ ist städtebaulich vertretbar, da es erforderlich ist, die den künftigen Wohneinheiten zurechenbaren ruhende PKW-Verkehr auf dem Grundstück unterzubringen. Durch die unterirdische Parkierung kann das Grundstück städtebaulich angemessen entwickelt und die Freiflächen entsprechend gestaltet werden. Die unterirdische Parkierung dient auch der Verkehrssicherheit, Gefahren für Fußgänger können vermieden werden.

Für die einzelnen Baukörper werden jeweils zulässige Gebäudehöhen (OK) als Höchstgrenze festgesetzt. Die zulässigen Höchstgrenzen liegen beim Baukörper A bei 423,0 m ü. NN (im neuen System) was einer relativen Höhe von ca. 13,0 m über dem Geländeniveau entspricht. Der Baukörper B ist mit einer Höchstgrenze von 420,0 m ü. NN (im neuen System) festgesetzt, was einer relativen Höhe von ca. 10,0 m über dem Geländeniveau entspricht. In den Höhenfestsetzungen ist jeweils ein Puffer von 30 cm - 60 cm beinhaltet, um ausreichend Spielraum für eventuelle Anpassungen der Gebäude im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung zu gewährleisten.

Durch die Planungskonzeption und den entsprechenden Festsetzungen der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sowie der zulässigen Gebäudehöhen können die vorgegebenen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) nicht eingehalten werden. Eine Reduzierung der in Art. 6 Abs. 5 BayBO genannten Abstandsflächenwerte ist möglich, wenn die

- ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt,
- sowie die Flächen für die notwendigen Nebenanlagen nicht eingeschränkt

werden.

Ein Konflikt zwischen der vorgesehenen und der bestehenden Bebauung ist nicht gegeben. Die Gebäude wurden so zueinander angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung sowie Belüftung der Nachbarbebauung sowie der Gebäude untereinander gegeben ist. Des Weitern wurde durch die differenzierten Gebäudehöhen zu

den Nachbargrundstücken auf die Belichtungs- und Belüftungssituation der bestehenden Gebäude eingegangen.

Flächen für evtl. notwendige Nebenanlagen werden durch die Reduzierung der Abstandsflächen nicht beeinträchtigt.

Die durch die Planung hervorgerufenen reduzierten Abstandsflächen orientieren sich zudem an der bestehenden Umgebungsbebauung der innerstädtischen Baustruktur von Lindau - Aeschach. Die Abstandsflächen werden daher auf ein für innerstädtische Verhältnisse akzeptables Maß reduziert.

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der vorgesehenen Planung festgelegt.

Die Bauweise wird in Anlehnung an die umgebende und geplante Bebauung als offene Bauweise festgesetzt.

5.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen der Holdereggenstraße sowie des Bühlwegs.

Die für die Wohnbebauung erforderlichen Stellplätze werden in einer gemeinsamen Tiefgarage mit ca. 15 Einstellplätzen bereitgestellt, die über eine Zufahrt von der Holdereggenstraße aus erschlossen werden. Zusätzlich sind im Bereich östlich der Tiefgargenzufahrt zwei ebenerdige Besucherparkplätze angedacht.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

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

- extensive Begrünung der Flachdächer
- Festsetzungen der Pflanzung von zwei standortheimischen Laubbäumen
- Festlegung einer Artenliste für die Pflanzmaßnahmen mit standortgerechten, heimischen Laubbäumen
- Festsetzung, dass nicht überbaubare Grundstücksflächen, einschließlich der Tiefgarage, gemäß den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplans gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen sind.

5.6 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13 a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 3.121 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

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

5.7 Spezielle artenschutzrechtliche Prüfung (SaP)

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüschen im Plangebiet generell nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.

5.8 Immissionsschutz

Gemäß dem Prognosemodell der TA-Lärm ergeben durch die geplante Tiefgarage mit einer Stellplatzanzahl von 15 Einstellplätzen unter Berücksichtigung der festgesetzten Lärmminderungsmaßnahmen am nächstgelegenen Immissionsort Beurteilungspegel von 30 dB(A) tagsüber und 34 dB(A) nachts. Demzufolge ist an den nächstgelegenen Immissionsorten durch den Betrieb der Tiefgarage nicht mit einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes zu rechnen.

Auf den beiden oberirdisch geplanten Stellplätzen entstehen kurzzeitige Geräuschspitzen, z.B. durch Motorstarts und Türenschlagen. Diese dürfen nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte am Tag um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium). Gemäß der Parkplatzlärmstudie ist zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums im allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand zwischen Immissionsort und nächstgelegenem Stellplatz von 28 m erforderlich. Diese Abstände können von den zwei oberirdischen Stellplätzen bzgl. der Immissionsorte Flur Nrn. 73/3 nicht eingehalten werden. Da eine bauliche Abschirmung der Parkplätze in nördlicher Richtung, nicht möglich ist, wird demzufolge die Benutzung der oberirdischen Stellplätze auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) eingeschränkt.

5.9 Infrastrukturversorgung

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

5.10 Niederschlagswasserbeseitigung

Zum Schutz der Ressource Wasser ist gesammeltes unbelastetes Niederschlagswasser vorrangig flächenhaft über die bewachsene Oberbodenschicht (z.B. Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird. Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 “Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ sowie das ATV-Merkblatt M 153 “Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“ sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

5.11 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes als Wohnquartier werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für die Dach- und Freiflächengestaltung sowie für Einfriedungen festgesetzt.

6. Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3.121 m²	(100,0 %)
davon:		
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 2.496 m²	(79,9 %)
- öffentliche Verkehrsflächen	ca. 625 m²	(20,1 %)