Stadt Lindau
(Bodensee)

Bebauungsplan

Nr. 118 "Im Holben"

Begründung

Fassung vom 01.09.2015

Bearbeitung:
Stadtbauamt Lindau (B)
Abt. Stadtplanung und Bauordnung
Christine Birnbaum

Begründung zum Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB erfüllt.

2. Anlass der Planung

Bei den Wohnhäusern im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Im Holben“ handelt es sich um eine vierzeilige Siedlungseinheit aus den 1950er Jahren. Diese soll in ihrem wesentlichen Erscheinungsbild erhalten bleiben. Zur Verbesserung der Wohnqualität sollen aus städtebaulichen Gründen jedoch geringfügige Erweiterungen in einem einheitlichen Maß zulässig gemacht und den Bewohnern eine Vergrößerung der bisherigen Wohnfläche ermöglicht werden.

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 von Bauflächen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen und bestehende Wohnnutzungen durch die Möglichkeit der Nachverdichtung weiterhin attraktiv zu halten.

Für den Geltungsbereich besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Kernziel der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist der Erhalt des einheitlichen Siedlungsbildes mit maßvollen Erweiterungsmöglichkeiten der Wohngebäude.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Nachverdichtung dar und bleibt mit einer Fläche des Geltungsbereiches von ca. 5.915 m² deutlich unter der im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 (2) BauGB.

3. Angaben zum Bestand

Der Bebauungsplan befindet sich auf der Gemarkung Lindau–Hoyren. Das Plangebiet mit nahezu rechteckigem Zuschnitt wird im Nordosten von der „Holbeinstraße“, im Süden von einem Einzelhaus mit zugehörigen Garagen, im Südwesten von der Straße „Im Holben“ und im Nordwesten von der „Reinwaldstraße“ begrenzt.

Der überplante Bereich ist mit einer vierzeiligen Siedlungseinheit aus den 1950er Jahren bebaut. Es handelt sich um Reihenhäuser mit weitgehend gleich großer

Grundfläche, wobei die nordwestlichen Wohnhäuser eine etwas größere Grundfläche aufweisen als die Gebäude im Südosten. Durch die nahezu identischen Gebäude bildet die vierzeilige Reihenhausbebauung eine wahrnehmbare, zusammengehörige Einheit.

In der Umgebung des Plangebietes befinden sich ausschließlich Wohngebäude und dazugehörige Garagenzeilen. Nördlich des Plangebietes ist eine zweigeschossige Reihenhausbebauung vorzufinden, östlich herrschen Einfamilienhäuser vor. Südlich und westlich des Gebietes befinden sich drei- bis viergeschossige Mehrfamilienhäuser. Eine Stadtbushaltestelle befindet sich in unmittelbarer Nähe des Plangebietes.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 613 sowie 613/8 bis 613/56 (durchgehend) und weist eine Größe von ca. 5.915 m² auf.

4. Städtebauliche Konzeption des Plangebietes

Die Aufstellung des Bebauungsplanes hat zum Ziel, die Siedlungseinheit aus den 1950er-Jahren weitestgehend zu erhalten. Die zweigeschossigen Reihenhäuser sollen durch geringfügige Erweiterungen für die bereits ansässigen sowie für neue Bewohner attraktiv gehalten und die Wohnqualität verbessert werden. Die Siedlungseinheit soll jedoch als einheitliche Bebauung erkennbar bleiben.

Der Bebauungsplan ermöglicht die Wohngebäude durch Anbauten zu erweitern. Dies wird über Baugrenzen für drei Anbauzonen geregelt. Die Anbauzonen 1 und 2 sind an allen Wohngebäuden umsetzbar. Anbauzone 3 ist lediglich an Reiheneckhäusern möglich, da diese durch ihre Randlage Platz für eine zusätzliche Anbaufläche bieten.

Durch Anbauzone 1 sind im nordwestlichen Bereich der Reihenhäuser (Eingangsbereich) kleine Anbauten zulässig. Diese können beispielsweise in Form von Windfängen umgesetzt werden.

Durch Anbauzone 2 können alle Gebäude ihren Wohnraum in südöstliche Richtung (Gartenfläche) mit einer Tiefe von 3,50 m erweitern. Dies ist als Anbau, mit im Erdgeschoss umbautem Raum und im Obergeschoss als Balkon, zulässig.

Durch Anbauzone 3 wird dem Großteil der Reiheneckhäuser ermöglicht, Anbauten mit einer Breite von 3,50 m in nördliche bzw. südliche Richtung des Wohngebäudes zu realisieren. Diese sind mit der gleichen Wand- und Firsthöhe, sowie der gleichen Dachform und Dachneigung des Bestandsgebäudes umzusetzen. Somit ist keine Beeinträchtigung des einheitlichen Siedlungsbildes zu erwarten, da die Anbauten lediglich eine gleichförmige Verlängerung der Reihenhäuser darstellen. Im Bereich der Reiheneckhäuser Reinwaldstraße 2 und Im Holben 20 können die Anbauten aufgrund der beschränkten Größe der Grundstücke bzw. der Lage im Kurvenbereich der Reinwaldstraße nur mit einer Breite von 2,50 m zugelassen werden. Am Reiheneckhaus Im Holben 8 ist der Anbau auf Grund des schmalen Grundstücks nur mit 1,50 m Breite möglich.

Die Höhenentwicklung der Gebäude sowie die Dachlandschaft werden entsprechend dem Bestand erhalten. Aufstockungen oder Änderungen an der Dachgestalt sind nicht zulässig.

Die Erschließung ist über die bestehenden Straßen- und Wegebeziehungen gegeben.

5. Planinhalt

5.1. Art der baulichen Nutzung

Auf eine Festsetzung der Art der baulichen Nutzung wird verzichtet. Bei dem Bebauungsplan „Im Holben“ handelt es sich um einen einfachen Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB. Die Regelungsinhalte des Bebauungsplanes sind ausreichend, um die Gestalt des Plangebiets zu erhalten. Die Zulässigkeit von Vorhaben hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung in diesem Bereich richtet sich nach § 34 BauGB.

5.2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die Hauptgebäude als maximale Firsthöhe in m ü. NN festgesetzt. Für die Anbauzonen 1 und 2 sind relative Höhen in m festgesetzt. Anbauten in Anbauzone 3 haben die Wand- und Firsthöhen des Bestandsgebäudes, an welches angebaut wird, zwingend zu übernehmen. Für die Anbauzonen 2 und 3 sind außerdem die maximal zulässigen Grundflächen in m² bestimmt.

Die festgesetzten maximalen Firsthöhen in m ü. NN für die Hauptgebäude entsprechen den Bestandshöhen dieser Gebäude und entstammen einer Vermessung des Gebietes. Die Festsetzung verhindert Aufstockungen der Gebäude und sichert dadurch die Einheitlichkeit des Siedlungskomplexes.

Die zulässige Höhe in Anbauzone 1 ermöglicht den Bau von eingeschossigen untergeordneten Anbauten, wie z.B. Windfängen. Die bestehenden Vordächer können umbaut werden und als Empfangsraum bzw. zusätzlicher Stauraum genutzt werden.

Durch die zulässige Höhe in Anbauzone 2 sind eingeschossige Anbauten zur Erweiterung der Wohnfläche des Erdgeschosses zulässig. Balkone mit den erforderlichen Absturzsicherungen dürfen darauf aufgesetzt werden.

Die Höhe der Anbauten in Anbauzone 3 muss den Bestandsgebäuden in Wand- und Firsthöhe entsprechen. Somit sind zweigeschossige Anbauten zulässig, die eine Verbreiterung der Reiheneckhäuser um 3,50 m bzw. 2,50 m oder 1,50 m darstellen.

Die zulässige Grundfläche für die Anbauzone 2 ermöglicht den Bewohnern die Erweiterung der Grundfläche des Erdgeschosses bei allen Gebäuden einheitlich um eine Tiefe von 3,50 m in südöstliche Richtung. Dadurch wird auch bei baulichen Erweiterungen ein einheitliches Bild der bestehenden Siedlung gewährleistet. Die unterschiedlichen Größen der zulässigen Grundflächen ergeben sich aus den unterschiedlichen Breiten der Wohngebäude.

Die zulässigen Grundflächen der Anbauzone 3 ermöglichen Erweiterungen der Grundflächen des Erd- und des Obergeschosses. Die Größen der Grundflächen ergeben sich aus der Länge der Gebäude sowie der zulässigen Breite von 3,50 m bzw. 2,50 m oder 1,50 m.

Durch die Möglichkeit des Zugewinns an Wohnfläche werden die Gebäude als Wohnraum attraktiv gehalten, was der großen Nachfrage nach Wohnraum in Lindau Rechnung trägt. Durch die Nachverdichtung wird einer weiteren Versiegelung im Außenbereich vorgebeugt.

5.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen und Anbauzonen bestimmt. Die in der Planzeichnung blau dargestellte Baugrenze umschließt exakt die bestehenden Bestandswohngebäude und beschränkt den Hauptbaukörper auf diese bereits bestehenden Ausmaße. Anbauzone 1 ist in der Planzeichnung mit einer orangen, Anbauzone 2 mit einer grünen und Anbauzone 3 mit einer magentafarbenen Baugrenze dargestellt. Die drei Anbauzonen geben den zusätzlich überbaubaren Bereich für die Anbauten vor.

Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen in der beschriebenen Form wird dem Ziel des Bebauungsplanes Rechnung getragen, das Siedlungsbild bei ausreichenden Erweiterungsmöglichkeiten weitestgehend zu erhalten.

Durch die zulässigen Anbauten bleibt die bestehende offene Bauweise erhalten.

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

- die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt,
- sowie der Brandschutz gesichert

werden.

Ein Konflikt zwischen der bestehenden Bebauung und den Anbauten ist nicht gegeben. Die Gebäude sind so zueinander angeordnet, dass eine ausreichende Belichtung sowie Belüftung der Nachbarbebauung sowie der Brandschutz der Gebäude gegeben ist. Des Weiteren wurde über die Eingeschossigkeit der Anbauzone 2 auf die Belichtungs- und Belüftungssituation der Nachbargebäude eingegangen. Die Abstandsflächen werden daher auf ein für innerstädtische Verhältnisse akzeptables Maß reduziert.

5.4. Festsetzung zum Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich durch seine Nähe zur Bahnstrecke Buchloe-Lindau im Einwirkungsbereich des hiervon ausgehenden Schienenverkehrslärms. An den Wohnhäusern ist eine Überschreitung des zulässigen Tages- und Nachtorientierungswertes für ein faktisches allgemeines Wohngebiet nach DIN 18005 zu erwarten. Die südwestlichen Bereiche der Wohngebäude liegen dabei verstärkt im Einwirkungsbereich des Schienenverkehrslärms. Die Festsetzung zum Immissionsschutz besagt, dass Aufenthaltsräume in Anbauten in Anbauzone 2 und 3 mit Lüftungsanlagen gemäß der Festsetzung ausgestattet werden müssen, wenn die Gebäude auf der nordöstlichen Seite keine Fensteröffnung besitzen. In Anbauzone 2 können sämtliche Wohngebäude betroffen sein. In Anbauzone 3 wird dies lediglich die südwestlichen Wohnhäuser (Im Holben 8, 20, 32 und Reinwaldstraße 2) betreffen.

5.5. Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Das Vorhaben stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung dar und bleibt mit einer Fläche des Geltungsbereiches von ca. 5.915 m² deutlich unter der im § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m². Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht.

Von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und einem Umweltbericht nach § 2a BauGB wird abgesehen. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung. Es gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gemäß § 13 BauGB.

5.6. Infrastrukturversorgung

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

5.7. Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes als Wohnquartier sind Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Gestaltungsanforderungen sind für die Dachgestaltung sowie für Einfriedungen und Hecken festgesetzt.

Thujen und sonstige Nadelgehölze sind für die Bepflanzung als Hecken ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt aufgrund der überwiegend geringen Bedeutung dieser Gehölze für die Siedlungsökologie. Laubgehölze werden durch Insekten, Vögel und Kleinlebewesen meist deutlich besser angenommen als (standortfremde) Nadelgehölze, so dass durch deren Ausschluss und die Pflanzung von Laubgehölzen eine Verbesserung der siedlungsökologischen Funktion dieser Pflanzungen erreicht werden kann.

6. Flächenangaben

6.1. Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 5.915 m²	(100 %)