

N i e d e r s c h r i f t

über die 13. Sitzung des Stadtrates

vom 18. Dezember 2014

ö3. Beratungsgegenstand: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113
„Jungfernburg“**
- **Beschluss des Durchführungsvertrages**
- **Beschluss zur Abwägung der eingegangenen
Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung**
- **Satzungsbeschluss**

AZ: **6102**

Berichterstatter: **Christian Herrling, Stadtplanung
Herr Häusler, Büro Zint**

./. Der Sachverhalt und die Anlagen liegen der Niederschrift bei.

Herr **H ä u s l e r** vom Büro Zint stellt den Bebauungsplan und die Abwägung der Stellungnahmen vor.

Stadträtin **R u n d e l** fragt, wie verhindert werden könnte, dass ein Mieter gegen die Lautstärke des Kinderfestes klagen würde.

Herr **M a y e r** erläutert, dass eine Klausel zum Kinderfest im Mietvertrag festgehalten wird.

Stadtrat **S t r a u ß** fragt, ob es möglich wäre den Festplatz des Kinderfestes im Flächennutzungsplan auszuweisen?

Herr **H e r r l i n g** erläutert, dass dies aus baurechtlicher Sicht nicht möglich sei, da es sich um ein seltenes Ereignis handelt.

Stadtrat **B r o m b e i ß** betont, dass alle baulich-rechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft werden müssten, um das Kinderfest Aeschach abzusichern. Außerdem müsse ein ausreichend großer Lagerplatz für das Kinderfest Aeschach vorhanden sein. Er fragt, ob es realistisch sei, dass Senioren nur 0,2 Stellplätze zugesichert werden?

Herr **L a u** informiert, dass die Verwaltung sich gerade in Abstimmungsgesprächen bezüglich der Größe der Garagen als Lagerplatz für das Kinderfest befindet.

Stadtrat H o t z schätzt 15 Stellplätze für 38 Wohnungen als zu gering ein. Seiner Meinung nach herrscht in dieser Gegend ein großer Parksuchverkehr vor. Wie viele Stellplätze können auf dem Parkplatz der Musikschule geschaffen werden?

Herr M a y e r erläutert, dass bezüglich der Musikschule noch keine Planung vorliegt. Es herrscht in diesem Bereich kein großer Stellplatzdruck vor, da sich im Umfeld relativ viele Wohnungen von Senioren befinden und diese wenige Fahrzeuge haben.

Herr H e r r l i n g informiert, dass zwei zusätzliche Stellplätze an der Musikschule realisiert werden sollen. Mehr Stellplätze seien aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht möglich.

Stadtrat M. K a i s e r ist als Anwohner der Meinung, dass jeder Besucher in der Gegend einen Parkplatz finden würde.

Stadträtin D o r f m ü l l e r betont, dass es dringend erforderlich sei, dass ausreichend Parkplätze an der Musikschule gegeben sind, da viele Musikschüler von ihren Eltern an die Musikschule gebracht werden.

Stadtrat F i c h t l bestätigt die Bedenken von Stadtrat H o t z. Der Suchverkehr habe deutlich zugenommen.

Stadtrat B o r e l ist der Meinung, dass die Stellplatzfrage in der Zukunft nicht mehr von Belang sein wird. Er bezieht sich auf das Carsharingprojekt und den Stadtbus.

B e s c h l u s s

Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Nr. 1 bis 3: einstimmig

Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Nr. 1 bis 5: einstimmig

- II. An die Fraktionen
- III. An die Ämter 30, 60
- IV. Zum Akt

Lindau, 7. Januar 2015


Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister



beglaubigt


Lena Choi
Protokollführerin

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 18.12.2014 vorgelegt

**Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113
"Jungfernburg"**

- Beschluss des Durchführungsvertrags
- Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen
- Satzungsbeschluss

Anlagen:

- Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 "Jungfernburg"
- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 "Jungfernburg"
- Vorhaben- und Erschließungsplan des Büro Hammer + Pfeiffer Architekten

SACHVERHALT

1. **Ziel und Zweck der Planung, Art der Verfahrensbearbeitung**
2. **Ausgangslage**

3. **Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
4. **Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
5. **Beschlussvorschlag**

1. Ziel und Zweck der Planung, Art der Verfahrensbearbeitung

Die GWG, Lindauer Wohnungsbaugesellschaft mbH, beabsichtigt die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets abzureißen und das Grundstück 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 ausgeschrieben. Dabei wurde die Arbeit des Büros Hammer Pfeiffer Architekten, Lindau, zur weiteren Bearbeitung ausgewählt.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m² nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. 3.121 m² eingehalten. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 "Jungfernburg" ist der Durchführungsvertrag, der die Durchführung des Vorhabens vertraglich regelt und Rechte und Pflichten von Vorhabenträger und der Stadt Lindau (B) benennt.

Der Durchführungsvertrag muss vom Stadtrat der Stadt Lindau (B) vor Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 "Jungfernburg" beschlossen werden.

2. Ausgangslage

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat in seiner Sitzung am 18.07.2014 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 "Jungfernburg" gem. § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 3 Abs. 2 BauGB und die Einholung der Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 01.09.2014 fand in der Zeit vom 20.10.2014 bis 21.11.2014 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|--|---|
| 1.0 | Einwender 1, Schreiben vom 02.09.2014 | <p>Es wird aus folgenden Gründen Einspruch gegen den Bebauungsplan erhoben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - In der Begründung wurde der "Bühlweg" als "Bühlweg" bezeichnet. Einen beidseitigen Gehsteig gibt es nur im Kreuzungsbereich zur Holdereggengasse. Der gesamte Bühlweg hat keinen beidseitigen Gehsteig. - Schon heute gibt es im Bühlweg durch die Park- und Zufahrtssituation, das Fehlen des Gehwegs und besonders während der Hinbring- und Abholzeiten am neu gebauten Kindergarten "St. Martin" erhebliche Verkehrsprobleme und gefährliche Situationen für Kinder, Eltern und Anwohner. - Die bestehende Brachfläche zwischen dem Kindergarten St. Martin und der Jungfernburg dient zurzeit als Ausweichparkplatz für den Kindergarten. Diese Fläche wird offenbar durch die geplante | <p>Die korrekte Bezeichnung der Straße Bühlweg wird in der Begründung unter Punkt 4 korrigiert. Ebenso wird konkretisierend ergänzt, dass der Bühlweg lediglich im Einmündungsbereich zur Holdereggengasse mit einem beidseitigen Gehweg ausgebaut ist, und im weiteren Verlauf über einen einseitigen Gehweg auf der westlichen Straßenseite verfügt.</p> <p>Eine Zunahme des Verkehrsaufkommens durch das Bauvorhaben ist im Bereich des Bühlwegs nicht zu erwarten. Die Ein- und Ausfahrt der Neubebauung befindet sich im Bereich der Holdereggengasse und hat somit auf die Verkehrsbelastung im Bühlweg keine unmittelbare Auswirkung. Des Weiteren sind im Bereich der Holdereggengasse 2 Besucherstellplätze geplant, wodurch auch im Bühlweg ein möglicher Park-Suchverkehr reduziert werden kann.</p> <p>Der derzeit auf dem Flurstück Nr. 793 befindliche Parkplatz wird durch die geplante Wohnbebauung überbaut. Dieser wird jedoch unmittelbar westlich des Plangebietes neu errichtet und der angrenzenden Musikschule zu Verfügung stehen.</p> | Der Abwägung wird zugestimmt. Die Begründung wird unter den angeführten Punkten entsprechend ergänzt. |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|--|--|
| | | <p>Bebauung entfallen, wodurch sich das o.g. Problem zusätzlich verstärken wird.</p> <p>- In der Begründung wird als Baujahr des abzureißenden Gebäudes der "Jungfernburg" das Jahr 1900 genannt. Lt. Artikel aus der LZ wurde das Gebäude jedoch 1864 erbaut und prägt nun seit 150 Jahren das Bild dieses Stadtteils - stammt also aus den Anfängen der Gründerzeit in Lindau. Ist denkmalschutzrechtlich die Frage geklärt, ob dieses Gebäude schutzwürdig ist? Evtl. wäre es sinnvoll statt eines kompletten Neubaus eine Erweiterung, unter Erhalt des bestehenden Hauptgebäudes der Jungfernburg in Erwägung zu ziehen.</p> | <p>Das in der Begründung angeführte Baujahr wird als ca. angegeben und entsprechend korrigiert. Belange des Denkmalschutzes sind durch den Abriss des Gebäudes nicht berührt. Ein Erhalt der bestehenden Baukörper wird nicht weiterverfolgt.</p> | |
| 2.0 | <p>Einwender 2, Schreiben vom 21.11.2014</p> | <p>Als naher Anwohner der geplanten 2-geschossigen Gebäude wird die Sorge geäußert, dass im 1. Stock Südseite (bestehendes Gebäude), vor allem in Winter mit weniger Sonne zu rechnen ist. Es wird die Reduzierung der geplanten Gebäude um ein Geschoss vorgeschlagen.</p> <p>Ein Problem wird in der Lage der Tiefgarageneinfahrt gesehen. Die Holdereggenstraße ist für eine Wohngegend zeitweise tagsüber stark befahren. Da kein Durchgangsverkehr möglich ist, muss jedes Fahrzeug min. 2 mal die Strecke befahren (hin und zurück). Zur Musikschule und zur Kindertagesstätte bringen die Mütter ihre Kinder meist mit dem Auto. Ein Altenheim auf die-</p> | <p>Aufgrund des großen Abstands der geplanten Neubebauung zu den umliegenden Wohngebäuden ist von keiner unzumutbaren Verschattung der bestehenden Wohnungen auszugehen. Des Weiteren ist der westlich gelegene Baukörper Richtung Süden versetzt, wodurch der Abstand zum Bestand im Norden deutlich vergrößert und eine Verschattung des Bestands ausgeschlossen werden kann.</p> <p>Bei der Holdereggenstraße handelt es sich um eine Erschließungsstraße (Tempo 30 Zone) welche im Osten an den Langenweg sowie im Norden über die Jungfernburgstraße an die Wackerstraße angebunden ist. Somit ist in alle Richtungen eine Anbindung an eine überörtliche Erschließungsstraße gewährleistet und ein Wenden nicht notwendig. Die Parkierung im Bereich der Holdereggenstraße erfolgt durch</p> | <p>Der Abwägung wird zugestimmt. Eine Änderung der Planung ist nicht veranlasst.</p> |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|-----------------------------------|--|--|---|
| | | <p>ser Straßenseite hat weder eine eigene Auffahrt noch einen eigenen Parkplatz für Besucher, Personal, Handwerker, Post usw. Es muss auf der Straße geparkt werden, verbleibt ein schmaler Rest für den durchfahrenden Verkehr, entgegenkommende Fahrzeuge müssen sich ausweichen. Auch die Nutzer von Ferienwohnungen, Seebesucher und Hotelgäste (Max Hotel) sowie die Anwohner frequentieren die Straße. Die Ein- und Ausfahrt der Wohn- und Seniorenstiftanlage befindet sich am schmalen, unübersichtlichen Teil der Straße.</p> <p>Die Planung sieht eine zweite Tiefgaragenzufahrt vor. Muss diese unbedingt an diesem Straßenabschnitt entstehen? Von der Jungfernburgstraße wird oft rasant von rechts in die hier nicht einsehbare (Hausecke ist bis 2 m an die Fahrbahn gebaut) Holdereggengasse fahren. Der zukünftige Tiefgaragennutzer schaut beim Hinausfahren zunächst nach links, wo das Wäsche-Center den Blick ein wenig einschränkt, der folgende Blick nach rechts wird von der eben beschriebene Hausecke behindert und macht die Ausfahrt riskant.</p> <p>Es wird vorgeschlagen, die Tiefgaragenzufahrt in den Bühlweg zu verlegen. Hier herrscht verkehrsmäßig völlige Ruhe. Damit würde der fast trichterförmige, problematische Abschnitt der Holdereggengasse nicht weiter belastet.</p> | <p>wechselseitig angeordnete Parkstreifen innerhalb der Fahrbahn.</p> <p>Die Tiefgaragen Ein- und Ausfahrt erfolgt über eine Zufahrt im nordwestlichen Bereich des Plangebiets. Unmittelbar angrenzend befinden sich 2 ebenerdige Besucherstellplätze die ebenfalls von der Holdereggengasse angefahren werden. Die Holdereggengasse ist in diesem Bereich als Tempo 30 Zone beschildert. Des Weiteren ist die geplante Bebauung so angeordnet, dass die Sicht der ausfahrenden Fahrzeuge auf die Holdereggengasse nicht eingeschränkt ist und somit von einem gefahrlosen Aus- und Einfahren in die Tiefgarage ausgegangen werden kann. Eine Verlegung der Tiefgaragenzufahrt an den Bühlweg ist aus verkehrstechnischer Sicht nicht sinnvoll, da dieser mit einer geringeren Fahrbahnbreite als die Holdereggengasse sowie mit einem lediglich einseitigen Gehweg ausgebaut ist.</p> | |
| 3.0 | Einwender 3, Email vom 21.11.2014 | Im vorliegenden Fall erscheint das Mittel eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht ausreichend. Durch die Begren- | Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 12 BauGB i.V.m § 13 a BauGB durchge- | Der Abwägung wird zugestimmt. Eine Änderung der |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|---|--------------------------------------|
| | | <p>zung auf das Gebiet des Vorhabens wird der Charakter der umgebenden Bebauung südlich der Holdereggengasse mit seiner vorhandenen städtebaulichen Gesamtwirkung in Frage gestellt. Es entsteht durch die Referenzen nördlich der Holdereggengasse eine quartiersfremde Bebauung im Bereich des Bebauungsplanes 113 durch das Maß der Dichte und der Höhenentwicklung. Durch mangelnde Abwägung der Ensemblewirkung des gesamten Gebiets südlich der Holdereggengasse dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan letztlich dazu, den gesamten Charakter des Gebiets des Bühlwegs und der Brougiergasse zu sprengen. Die Reduktion der Abstandsflächen verstärken diese Wirkung.</p> <p>Die Belange des Denkmalschutzes scheinen nicht ausreichend berücksichtigt. Weder die Besonderheit des Baus der Jungfernburg selbst noch die Verträglichkeit der unmittelbaren Bebauung neben einem bedeutenden Baudenkmal Schloss Holdereggengasse scheint ausreichend geprüft zu sein.</p> | <p>führt.</p> <p>Aufgrund dessen, dass sich das Vorhaben lediglich auf ein Grundstück im Einmündungsbereich zwischen Holdereggengasse und Bühlgasse beschränkt und es sich um ein mit der Stadtverwaltung abgestimmtes Vorhaben handelt, welches von einem Vorhabenträger durchgeführt wird, ist das Planungsinstrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplans richtig angewandt. Für das Umfeld des Bebauungsplans besteht derzeit keine Planungserfordernis sowie kein städtebaulicher Missstand, so dass eine Überplanung des umliegenden Bereichs nicht notwendig ist.</p> <p>Für die Prüfung von Planungsalternativen sowie damit verbunden zur Abschätzung der städtebaulichen Auswirkung einer möglichen Nachverdichtung wurde im Vorfeld des Bebauungsplanverfahrens ein Planungswettbewerb mit 14 teilnehmenden Büros durchgeführt. Durch die im prämierten Entwurf abgebildete Höhenentwicklung fügt sich die Neubebauung in den Bestand ein. Des Weiteren konnte durch die Reduzierung der Abstandsflächen die Aufnahme der Bauflucht im Bereich des Bühlweg erreicht werden, was ebenfalls dazu beiträgt, dass sich das Gebäude in den Bestand einfügt.</p> <p>Wie in der Stellungnahme des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege angeführt hat das Neubauvorhaben aufgrund der Abstufung der Gebäudehöhen keine negativen Auswirkungen auf das westlich angrenzende Baudenkmal der "Villa Holdereggengasse".</p> | <p>Planung ist nicht veranlasst.</p> |

4. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 09.10.2014 an insgesamt 20 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht:

- Landratsamt Lindau
- Feuerwehr Lindau
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Kreishandwerkerschaft
- Regierung von Schwaben
- Zweckverband für Abfallwirtschaft

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben schriftliche Stellungnahmen ohne Einwendungen oder Bedenken vorgebracht:

- Landratsamt Lindau, Untere Wasserrechtsbehörde, Schreiben vom 14.10.2014
- terranets bw GmbH, Schreiben vom 15.10.2014
- Wasserwirtschaftsamt Kempten, Schreiben vom 21.10.2014
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. A III, Schreiben vom 23.10.2014
- Stadtwerke Lindau, Schreiben vom 27.10.2014
- Telekommunikation Lindau (B) GmbH, Schreiben vom 28.10.2014
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Schreiben vom 17.11.2014
- Staatliches Bauamt Kempten, Hochbau Straßenbau, Schreiben vom 17.11.2014
- IHK Schwaben, Schreiben vom 20.11.2014

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen:

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|--|--|
| 1.0 | Landratsamt Lindau (B), Umwelt u. Naturschutz, Schreiben vom 29.10.2014 | Aus bodenschutzrechtlicher Sicht wird wie folgt Stellung genommen: Derzeit liegen nach jetzigem Kenntnisstand für die Grundstücke Flur Nr. 97, 79/3 (Teilfläche), 95 (Teilfläche) und 39 (Teilfläche), jeweils Gemarkung Aeschach, Große Kreisstadt Lindau (Bodensee), | Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei den Aushubarbeiten an den Vorhabenträger weitergeleitet. Des Weiteren wird ein allgemeiner Hinweis | Der Abwägung wird zugestimmt. Ein entsprechender Hinweis wird ergänzt. |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|---|--------------------|
| | | <p>keine Hinweise bezüglich einer Altlast auf diesen Flächen vor. Die Grundstücke sind momentan nicht im Altlastenkataster erfasst.</p> <p>Nach den Ausführungen unter Ziffer 3 der Begründung zum Bebauungsplan wurde das Grundstück in der Historie u.a. als Kühlkeller für eine Brauerei genutzt. Im Rahmen dieser Nutzung sollen in der nördlichen Grundstückshälfte Aufschüttungen im Außenbereich vorgenommen worden sein. Welches Material hierfür verwendet worden ist, und woher dieses Material stammt, ist hier nicht bekannt. Die historische Nutzung als Kühlkeller einer Brauerei alleine bietet noch keine Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass der betroffene Bereich in der Vergangenheit auch auf andere Weise gewerblich genutzt worden ist. Soweit der Großen Kreisstadt Lindau (Bodensee) hier weitergehende Verdachtsmomente bzgl. der früheren Nutzung oder der Herkunft des Auffüllmaterials vorliegen, ist anzuraten, diesbezüglich ggf. weitere Nachforschungen anzustellen.</p> <p>Sollte bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zutage kommen sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten, Herr Mayer, Tel Nr.: 0831/5243-213, und das Landratsamt Lindau (Bodensee) Abt. Umwelt- und Naturschutz sind umgehend zu informieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.</p> | <p>zum Umgang mit eventuell zu Tage tretenden Bodenverunreinigungen in den Bebauungsplan aufgenommen.</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|------------------------------|--|
| 2.0 | Landratsamt Lindau (B), Immissionschutz, Schreiben vom 04.11.2014 | <p>Die Stadt Lindau beabsichtigt, für die Grundstücke Flur Nr. 97 und 79/29 der Gemarkung Aeschach einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufzustellen. Das Planungsgebiet soll als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen werden. Im östlichen Teil des Grundstücks soll ein Gebäude mit ca. 24 Wohneinheiten für Senioren und im westlichen Teil ein Gebäude mit 8 Wohneinheiten für junge Familien errichtet werden. Darüber hinaus soll eine gemeinsame Tiefgarage mit insgesamt 15 Stellplätzen entstehen, die von Norden über die Holdeggengasse erschlossen wird. Östlich der Tiefgarageneinfahrt ist die Errichtung von 2 oberirdischen Besucherparkplätzen geplant.</p> <p>Südlich des Plangebiets befindet sich eine Kindertagesstätte der Stadt Lindau und in östlicher Richtung grenzt ein öffentlicher Park an, in dem sich die Lindauer Musikschule befindet. Der Parkplatz der Musikschule Lindau grenzt unmittelbar in westlicher Richtung an das Planungsgebiet an. Der Park wird darüber hinaus einmal im Jahr als Festplatz für das Kinderfest des Stadtteils Aeschach genutzt, ist im Flächennutzungsplan der Stadt Lindau jedoch nicht als Festplatz ausgewiesen. Die nächstgelegenen bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Immissionsorte befinden sich in nördlicher Richtung auf den Grundstücken Flur Nr. 73/3, 98 und 98/110, in östlicher Richtung auf den Grundstücken Flur Nr. 95/2 und 95/13 und in südlicher Richtung auf dem Grundstück Flur Nr. 79/5.</p> <p>Gemäß dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau befindet sich der Immissionsort Flur Nr. 79/5 innerhalb einer Gemeinbedarfsfläche „Soziale Zwecke Kinder“ mit dem Schutzanspruch eines Wohngebietes. Die sonstigen Immissions-</p> | | Der Abwägung wird zugestimmt. Die entsprechenden textlichen Festsetzungen und Hinweise werden ergänzt. |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|------------------------------|--------------------|
| | | <p>orte befinden sich ebenfalls innerhalb einer Wohnbaufläche. Nach Auskunft des Stadtplanungsamtes der Stadt Lindau, ist die Umgebungsbebauung als allgemeines Wohngebiet einzustufen, dem gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1 die nachstehenden Orientierungswerte zuzuordnen sind:</p> <p>Tagsüber / nachts 55/45 bzw. 40 dB(A).</p> <p>Die Nachtzeit beginnt um 22.00 Uhr und endet um 6.00 Uhr. Bei zwei angegebenen Nachtorientierungswerten soll der höhere Wert zur Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen herangezogen werden.</p> <p><u>Tiefgaragenlärm</u></p> <p>Unter Berücksichtigung einer Stellplatzkapazität der Tiefgarage von 15 PKW-Stellplätzen, einer mittleren Bewegungshäufigkeit für Tiefgaragen in Wohnanlagen von 0,15 Bewegungen/Stellplatz und Stunde tagsüber und 0,09 Bewegungen/Stellplatz in der ungünstigsten Nachtstunde (Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt, 6. Auflage), dem Stand der Lärminderungstechnik entsprechenden Garagentore z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten, lärmarm ausgeführter Regenrinnen der Tiefgarage, die keine akustisch auffälligen Geräusche beim Überfahren verursachen, einer Zufahrt zur Tiefgarage über eine nicht eingehauste Rampe/Zufahrt, einer angenommenen Steigung der Tiefgaragenrampe von 15% einer Geschwindigkeit auf der Zufahrtsrampe von max. 30 km/h, einer asphaltierten Tiefgaragenrampe/-zufahrt, einer ungehinderten freien Schallausbreitung und der Schallabnahme über die Entfernung, ergeben</p> | | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|---|--------------------|
| | | <p>sich gemäß dem Prognosemodell der TA-Lärm (DINISO 9613-2) i.V.m. der Parkplatzlärmstudie des Bayerischen Landesamtes für Umwelt (6. Auflage) an dem nächstgelegenen Immissionsort auf dem Grundstück Flur Nr. 73/3 Beurteilungspegel von:</p> <p>tagsüber/nachts 38/34 dB(A).</p> <p>Demzufolge ist an den nächstgelegenen Immissionsorten durch den Betrieb der Tiefgarage nicht mit einer Überschreitung der zulässigen Orientierungswerte eines allgemeinen Wohngebietes zu rechnen.</p> <p>Östlich der Tiefgarageneinfahrt ist die Errichtung von zwei oberirdischen Stellplätzen geplant. Auf oberirdischen Parkplätzen entstehen kurzzeitige Geräuschspitzen, z.B. durch Motorstarts und Türanschlagen. Diese dürfen nach Nr. 6.1 Abs. 2 der TA-Lärm die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (sog. Spitzenpegelkriterium). Gemäß der Parkplatzlärmstudie ist zur Einhaltung des nächtlichen Spitzenpegelkriteriums im allgemeinen Wohngebiet ein Mindestabstand zwischen Immissionsort und nächstgelegenen Stellplatz von 28 m erforderlich. Diese Abstände können von den zwei geplanten oberirdischen Stellplätzen bzgl. der Immissionsorte Flur Nrn. 73/3 nicht eingehalten werden.</p> <p>Eine Abschirmung der Parkplätze in nördlicher Richtung, z.B. durch die Errichtung von Garagen bzw. Carports ist nicht möglich, da die Parkplätze von Norden erschlossen werden. Demzufolge ist die Benutzung dieser oberirdischen Stellplätze auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) einzuschränken.</p> | <p>Da eine bauliche Abschirmung der Stellplätze gegenüber der bestehenden Wohnbebauung nicht möglich ist wird zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte eine Festsetzung entsprechend der vorgeschlagenen Formulierung (Einschränkung des Nutzungszeitraums der Stellplätze) in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan aufgenommen.</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|--|---|--------------------|
| | | <p><u>Freizeitlärm durch die Nutzung des Holdereggenparks als Kinderfest-Festplatz</u></p> <p>Bei einer Nutzung des angrenzenden Holdereggenparks als Festplatz mit Fahrgeschäften und Musikkapellen muss auch bei einer Einstufung des Kinderfestes als seltenes Störereignis, gemäß Nr. 4.4 der Freizeitlärmrichtlinie i.V.m der TA-Lärm, an der Umgebungsbebauung, vor allem während der Nachtzeit (22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) mit einer Überschreitung des Höchstwertes für den Nachtzeitraum von 55 dB(A) gerechnet werden.</p> <p>Dieser Lärmkonflikt entsteht allerdings nicht erst durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes sondern existiert bereits aufgrund der bestehenden Bebauung. Da die Lärmquelle außerhalb des Planungsgebietes liegt, ist eine Lösung des Lärmkonflikts im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht möglich. In der Begründung zum Bebauungsplan sollte allerdings auf diesen bestehenden Lärmkonflikt hingewiesen werden</p> <p><u>Lärmimmissionen des Parkplatzes der Musikschule Lindau</u></p> <p>Der Parkplatz der Musikschule Lindau auf dem Grundstück Flur Nr. 79/29 und 79 der Gemarkung Aeschach wird durch das geplante Bauvorhaben teilweise überbaut. Nach Auskunft vom Stadtplanungsamt ist beabsichtigt, den Parkplatz in westlicher Richtung zu verlegen. Er wird jedoch auch in Zukunft direkt an das Planungsgebiet angrenzen. Demzufolge ist in Abhängigkeit von der Anordnung der Stellplätze davon auszugehen, dass der o.g. Mindestabstand der Stellplätze von 28 m zu dem westlichen, neu geplanten Gebäude im Planungsgebiet und zu den in nördlicher Richtung</p> | <p>Aufgrund dessen, dass es sich beim Kinderfest um ein seltenes Störereignis gemäß TA-Lärm handelt und dieses zudem außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, wird von einem Hinweis in der Begründung zum Bebauungsplan abgesehen.</p> <p>Der geplante Stellplatz für die Musikschule liegt außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans. Immissionschutzrechtliche Festsetzungen, den Parkplatz betreffend, können somit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht geregelt werden. Im Zuge des Genehmigungsverfahrens der Stellplätze werden die in der Stellungnahme angeführten Maßnahmen geprüft und ggf. umgesetzt.</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|---|---|--------------------|
| | | <p>bestehenden Gebäuden nicht eingehalten wird. Demzufolge ist bei einer Nutzung des Parkplatzes während der Nachtzeit im Planungsgebiet mit einer Überschreitung des Spitzenpegelkriteriums zu rechnen. Da der Parkplatz außerhalb des Planungsgebiets liegt, sollte im Rahmen einer Auflage im Baugenehmigungsbescheid sichergestellt werden, dass der Parkplatz nachts nicht genutzt wird. Sollte die Errichtung des neuen Parkplatzes baugenehmigungsfrei sein, ist die Beschränkung des Parkplatzes auf den Tagzeitraum durch eine vertragliche Vereinbarung (z.B. städtebaulicher Vertrag) sicherzustellen.</p> <p><u>Beurteilung</u></p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Jungfernburg“ dann keine Bedenken, wenn nachstehende Festsetzungen in den Textteil des Bebauungsplanes bzw. die Begründung übernommen werden:</p> <p><i>Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszustatten.</i></p> <p><i>Die Regenrinnen der Tiefgaragenrampe sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.</i></p> <p><i>Die Tiefgarage ist ausfahrtseitig mit einer Tor-schließautomatik (z.B. Lichtschranke) auszustatten. Die Bedienelemente zur Öffnung des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne den Pkw zu verlassen bedient werden können.</i></p> <p><i>Die oberirdischen Stellplätze im Planungsgebiet dürfen ausschließlich während des Tagzeitraumes</i></p> | <p>Die angeführten Festsetzungen bzgl. der Ausführung des Tiefgaragentors, der Regenrinnen sowie der Nutzung der Besucherstellplätze werden in die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan übernommen.</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|--|---|--------------------|
| | | <p><i>(6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) genutzt werden. Die Einhaltung dieser Nutzungszeiten ist durch geeignete technische und organisatorische Maßnahmen (z.B. Hinweisschilder, Absperreinrichtungen) sicherzustellen.</i></p> <p>In der Begründung zum Bebauungsplan ist auf den Lärmkonflikt zwischen der geplanten Wohnnutzung und der Nutzung des Holdereggenparks als Festplatz des Kinderfestes Aeschach hinzuweisen.</p> <p>Der Betrieb des Parkplatzes der Musikschule Lindau ist durch eine rechtlich verbindliche Vereinbarung (z.B. städtebaulicher Vertrag oder Auflage in der baurechtlichen Genehmigung) wie folgt einzuschränken:</p> <p>Die Nutzung des Parkplatzes der Musikschule Lindau auf dem Grundstück Flur Nr. 79 der Gemarkung Aeschach ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken. Die Einhaltung dieser Nutzungszeiten ist durch geeignete technische Maßnahmen (z.B. Schrankenanlage, Absperreinrichtungen) sicherzustellen. In der Begründung des Bebauungsplanes ist auf den Lärmkonflikt zwischen dem nächtlich uneingeschränkten Betrieb des Parkplatzes der Musikschule und dem geplanten Vorhaben hinzuweisen. Darüber hinaus ist die zur Lösung des Lärmkonflikts erforderliche Einschränkung des Parkplatzbetriebes auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) aufzuführen und ggf. auf den städtebaulichen Vertrag bzw. die Baugenehmigung des Parkplatzes hinzuweisen.</p> <p>Südlich des Planungsgebietes grenzt unmittelbar eine Kindertagesstätte an. Gemäß</p> | <p>Von einem Hinweis auf das Kinderfest wird aufgrund dessen, daß es sich um ein seltenes Störereignis handelt und außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt, abgesehen.</p> <p>Von einem Hinweis zur Nutzungsdauer des angrenzend geplanten Parkplatzes wird abgesehen, da dieser außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans liegt. Wie bereits erläutert erfolgt diese Regelung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens der Stellplatzanlage.</p> <p>Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Eine Berücksichtigung im Rah-</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|---|---|--------------------|
| | | <p>§ 22 Abs. 1a BImSchG sind Geräuscheinwirkungen, die von Kindertageseinrichtungen durch Kinder hervorgerufen werden, im Regelfall keine schädliche Umwelteinwirkung. Bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkungen dürfen Immissionsgrenz- und -richtwerte nicht herangezogen werden. Ob ein Regelfall vorliegt ist unter anderem davon abhängig, ob sich die Einrichtung nach Art, Größe und Ausstattung in ein Wohngebiet und die vorhandene Bebauung einfügt. Unter der Annahme, dass es sich bei der Einrichtung um den o.g. Regelfall handelt, ist eine immissionsschutztechnische Beurteilung des Kinderlärms nicht erforderlich.</p> | <p>men des Bebauungsplanverfahrens ist nicht erforderlich.</p> | |
| 3.0 | <p>Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. B III, Schreiben vom 18.11.2014</p> | <p>Nach dem bisherigen Kenntnisstand besteht gegen die oben genannte Planung von Seiten der Bodendenkmalpflege kein Einwand. Es wird darauf hingewiesen, dass eventuell zutage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 DSchG unterliegen. Besonders wichtig ist, dass dann der Fundplatz unverändert zu belassen ist. Daher wird gebeten, dass folgende Texte als Hinweis in die Satzung der Planung aufgenommen werden:</p> <p>Art. 8 Abs. 1 DSchG: Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der</p> | <p>Die aufgeführten Hinweise werden unter Punkt 3 (Hinweise) in der vorgeschlagenen Formulierung ergänzt.</p> | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|---|--|--|--------------------|
| | | <p>Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 DSchG: Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157 - 0; oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.</p> | | |
| 4.0 | Bund Naturschutz in Bayern e.V. , Schreiben vom 20.11.2014 | <p>Es werden keine Bedenken gegen die Planung erhoben und es wird den grünordnerischen Festsetzungen zugestimmt. Es wird darauf hingewiesen, dass es wichtig ist, der zu erhaltende Eiche am Nordwestrand des Plangebietes während der Bauarbeiten den größtmöglichen Schutz zu geben.</p> | Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei Aushub- und Bauarbeiten an den Vorhabenträger weitergeleitet. | |
| 5.0 | Polizeiinspektion Lindau (B) , Schreiben vom 21.11.2014 | <p>Es wird wie folgt Stellung genommen: Eine Tiefgarage mit 15 Stellplätzen und 2 Besucherparkplätzen erscheint für die geplanten 32 Wohneinheiten nicht ausreichend. In der Begründung zum Bebauungsplan Pkt. 3 wird angegeben, dass es in der Holdereggerstraße und im Bühlweg eine begrenzte Anzahl öffentlicher Parkplätze am Straßenrand gibt. Die Parksituation ist im gesamten Stadtgebiet Lindau angespannt. Es kommen immer wieder Beschwerden von An-</p> | Ziel des Bauvorhabens ist die Errichtung von zwei Gebäuden mit Wohnraum für junge Familien (ca. 8 Wohneinheiten) sowie für Senioren (ca. 30 Wohneinheiten). Die Anzahl der nachzuweisenden Stellplätze wurde gemäß der Richtzahlen für die Berechnung der Stellplätze des Bayerischen Staatsministeriums des Inneren durchgeführt. Demnach ist für die Wohnun- | |

| Nr. | Name / Datum | Stellungnahme | Stellungnahme der Verwaltung | Beschlussvorschlag |
|-----|--------------|--|---|--------------------|
| | | <p>wohnern. Es ist aus polizeilicher Sicht erforderlich, im Rahmen des Bebauungsplans mehr Parkraum als geplant zu schaffen.</p> | <p>gen für junge Familien 1 Stellplatz pro Wohneinheit zu berechnen, für die Seniorenwohnungen ist in Stellplatzschlüssel von 0,2 Stellplätzen je Wohnung zu errichten. Insgesamt sind damit 15 Stellplätze nachzuweisen welche in der geplanten Tiefgarage realisiert werden. Darüber hinaus sind ebenerdig von der Holderegggenstraße aus 2 Besucherstellplätze geplant. Damit wird die Anzahl der zur Verfügung gestellten Stellplätze für das Bauvorhaben als ausreichend erachtet.</p> | |

Mit den in der Abwägung angeführten erfolgten Ergänzungen ist kein erneuter materieller Regelungsbedarf verbunden. Es handelt sich beim Bebauungsplan um redaktionelle Ergänzungen sowie um Präzisierungen in der Begründung. Eine erneute Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist damit nicht erforderlich

BESCHLUSSVORSCHLAG

- 1.) Der Stadtrat beschließt den Durchführungsvertrag als Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.
- 2.) Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen.
- 3.) Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 113 "Jungfernburg" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

STÄDTBAUAMT LINDAU (B)

.....
Herrling

(Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung)

.....
Koschka

(Abt. Stadtplanung)



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 Stadtteilzentrum 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 Reihenhausbau, 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 Holdereggengasse 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, Holdereggengasse), 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 Holdereggengasse/Bühlweg sowie zum westlich angrenzenden Park hin angeordnet.

Der Baukörper im Eckbereich der Holdereggengasse/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 Weiteren 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 angemessene 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 Holdereggstraße 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 Holdereggstraße aus erschlossen werden. Zusätzlich sind im Bereich östlich der Tiefgaragenzufahrt 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 Gebüsch 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 Lärminderungsmaßnahmen 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 Türeenschlagen. 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 nächstgelegenen 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

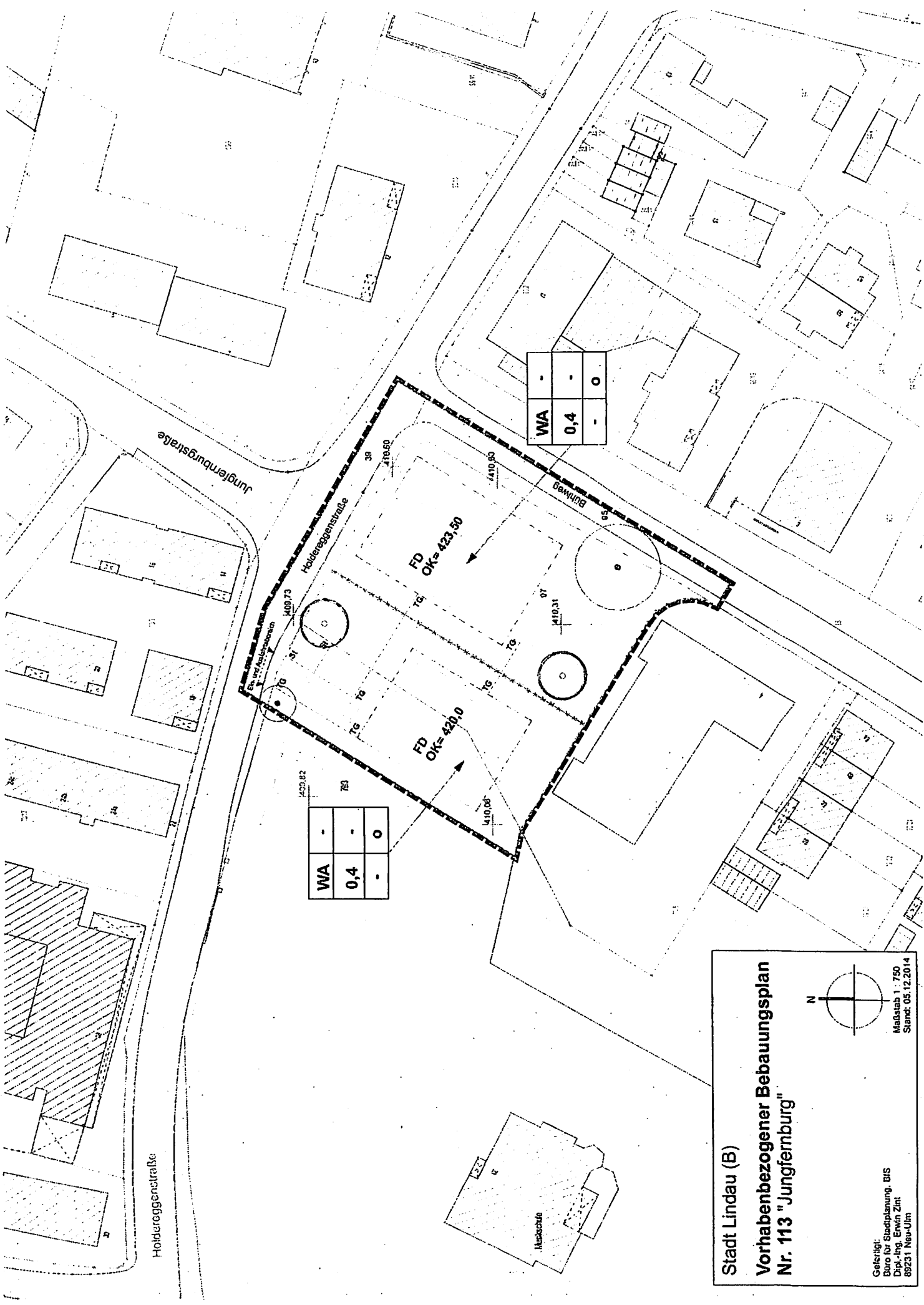
Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes als Wohnquartier werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt..

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

6. Flächenangaben

6.1 Flächenbilanz

| | | |
|-------------------------------|--------------------------|-----------|
| Gesamtfläche Geltungsbereich | ca. 3.121 m ² | (100,0 %) |
| davon: | | |
| - Allgemeines Wohngebiet (WA) | ca. 2.496 m ² | (79,9 %) |
| - öffentliche Verkehrsflächen | ca. 625 m ² | (20,1 %) |



| | | | |
|----|-----|---|---|
| WA | - | - | 0 |
| | 0,4 | - | - |

| | | | |
|----|-----|---|---|
| WA | - | - | 0 |
| | 0,4 | - | - |

Stadt Lindau (B)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 113 "Jungfernburg"

Gefertigt:
 Büro für Stadtplanung, BIS
 Dipl.-Ing. Erwin Zint
 89231 Neu-Ulm

Maßstab 1 : 750
 Stand: 05.12.2014

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113 "Jungfernburg"

DIE STADT LINDAU ERLÄSST AUF DER GRUNDLAGE

BAUGESETZBUCH (BauGB)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)

In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)

In der Fassung der Bekanntm. vom 14.08.2007 (GVBl S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch Art. 36 des Gesetzes vom 20. Dezember 2011 (GVBl S. 689)

PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)

In der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)

FOLGENDE SATZUNG:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1.

WA

allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO

1.1.1.1. Zulässig sind:

- Wohngebäude,
- Anlagen für kirchliche, sportliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

1.1.1.2. Nicht zulässig sind:

- Betriebe des Beherbergungswesens
- nicht störende Handwerksbetriebe,
- die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften,
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe sowie
- Tankstellen

1.1.1.3. Es sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1.

z.B. 0,4

Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.1.1. Die zulässige GRZ von 0,4 darf für Wege, Zufahrten, untergeordnete Nebengebäude und Tiefgaragen gem. § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,6 überschritten werden.

1.2.2.

**z.B.
OK= 423,50**

absolute Höhe der baulichen Anlagen über NN (Höhen im neuen System) als Höchstgrenze in Metern (§ 16 Abs. 2 BauNVO)

1.3. BAUWEISE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO)

1.3.1.

o

offene Bauweise

1.4. ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.4.1.

Baugrenzen

1.5. FLÄCHEN FÜR TIEFGARAGEN

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO)

1.5.1.

St/TG

Umgrenzung für Flächen von Stellplätze und Tiefgaragen

1.5.1.1.

TG


Fläche für Tiefgaragen

1.5.1.2.


St

Fläche für Stellplätze

1.6. VERKEHRSFLÄCHEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

1.6.1.  öffentliche Straßenverkehrsfläche

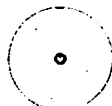
1.6.2.  öffentlicher Gehweg

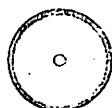
1.6.3.  Ein- und Ausfahrtsbereiche zur Tiefgarage

1.7. FLÄCHEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

1.7.1. Begrenzung der Bodenversiegelung
Private Wegeflächen sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. gekieste Flächen, Pflaster in Split verlegt etc.) zu versehen. Den Boden versiegelnde Beläge sind unzulässig.

1.8. ANPFLANZEN VON BÄUMEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

 Erhalt von bestehenden Bäumen.

 Anpflanzen von Bäumen (Hochstamm StU mindestens 20/25 cm). Die durch Planzeichen festgesetzten Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.

1.9. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZES
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

1.9.1. Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärminderungstechnik (z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Antriebsaggregaten) auszustatten.

1.9.2. Die Regenrinnen der Tiefgaragenrampe sind lärmarm (z.B. mit einem gummigelagerten Überfahrrost) auszuführen.

1.9.3. Die Tiefgarage ist ausfahrtseitig mit einer Torschließautomatik auszustatten. Die Bedienelemente zur Öffnung des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne den Pkw zu verlassen bedient werden können.

1.9.4. Die oberirdischen Stellplätze im Planungsgebiet dürfen ausschließlich während des Tagzeitraumes (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) genutzt werden.

1.10. SONSTIGE FESTSETZUNGEN

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

1.10.2.  Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.10.3.  Bestandshöhen in Meter ü. NN im neuen System

1.10.4. Vorhaben- und Erschließungsplan

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Schnitte, Perspektive) ist bindender Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.11. NUTZUNGSSCHABLONE

| | |
|---------------------------|----------|
| Art der baulichen Nutzung | - |
| Grundflächenzahl | - |
| - | Bauweise |

Füllschema der Nutzungsschablone

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

- 2.1.1. Es sind Flachdächer zulässig.
- 2.1.2. Flachdächer sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 8 cm.
- 2.1.3. Photovoltaikanlagen sind auf den Flachdächern generell zulässig. Sie dürfen die jeweils festgesetzte max. Gebäudeoberkante (OK) um bis zu 1,0 m überschreiten.

2.2. FREIFLÄCHENGESTALTUNG DES BAUGRUNDSTÜCKS

- 2.2.1. Die nicht überbauten Freiflächen sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan gärtnerisch zu gestalten und zu bepflanzen.
- 2.2.2. Die Tiefgarage ist mit durchwurzelbarem Substrat von mind. 40 cm Auflagenstärke zu bedecken und zu bepflanzen.

2.3. EINFRIEDUNGEN

- 2.3.1. Die Höhe der Einfriedungen darf max. 1,2 m betragen.
- 2.3.2. Einfriedungen zwischen den Grundstücken sind kleintiergängig und ohne Sockel auszuführen.

2.4. ABSTANDSFLÄCHEN

- 2.4.1. Die Abstandsflächen können bis zu 0,4 H reduziert werden.

3. HINWEISE

- 3.1.  bestehende Bebauung

- 3.2.  Flurstücksgrenzen und Flurstücksgrenzen

3.3. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine 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.

3.4. BODENSCHUTZ / ALTLASTEN

Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Änderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Verwitterung oder Vergeudung zu schützen.

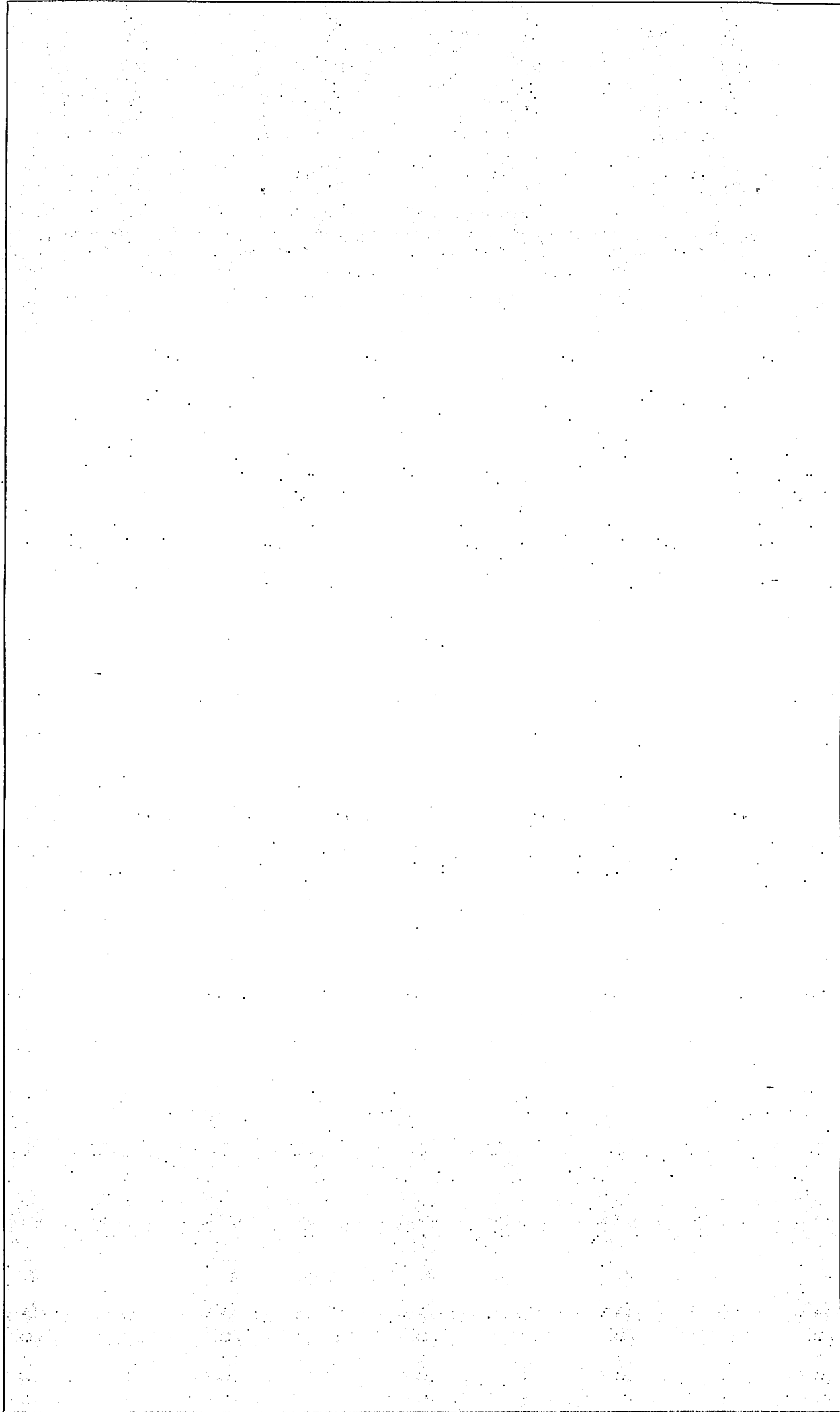
Sollte bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zutage kommen sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten, Tel Nr.: 0831/5243-213, und das Landratsamt Lindau (Bodensee) Abt. Umwelt- und Naturschutz sind umgehend zu informieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

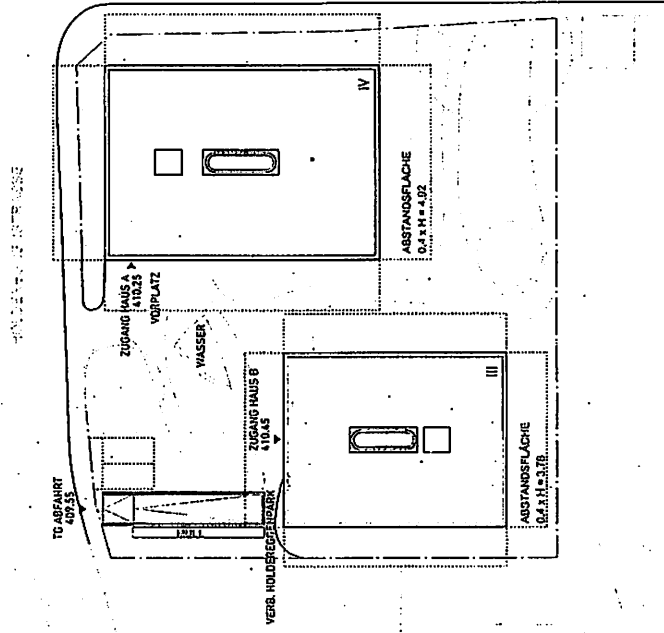
BODENDENKMÄLER**Art. 8 Abs. 1 DSchG**

Wer Bodendenkmäler auffindet ist verpflichtet, dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde oder dem Landesamt für Denkmalpflege anzuzeigen. Zur Anzeige verpflichtet sind auch der Eigentümer und der Besitzer des Grundstücks sowie der Unternehmer und der Leiter der Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben. Die Anzeige eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Nimmt der Finder an den Arbeiten, die zu dem Fund geführt haben, aufgrund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit.

Art. 8 Abs. 2 DSchG

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf von einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände vorher freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet. Zu verständigen ist das Bayer. Landesamt f. Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel. 08271/8157 -0; oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

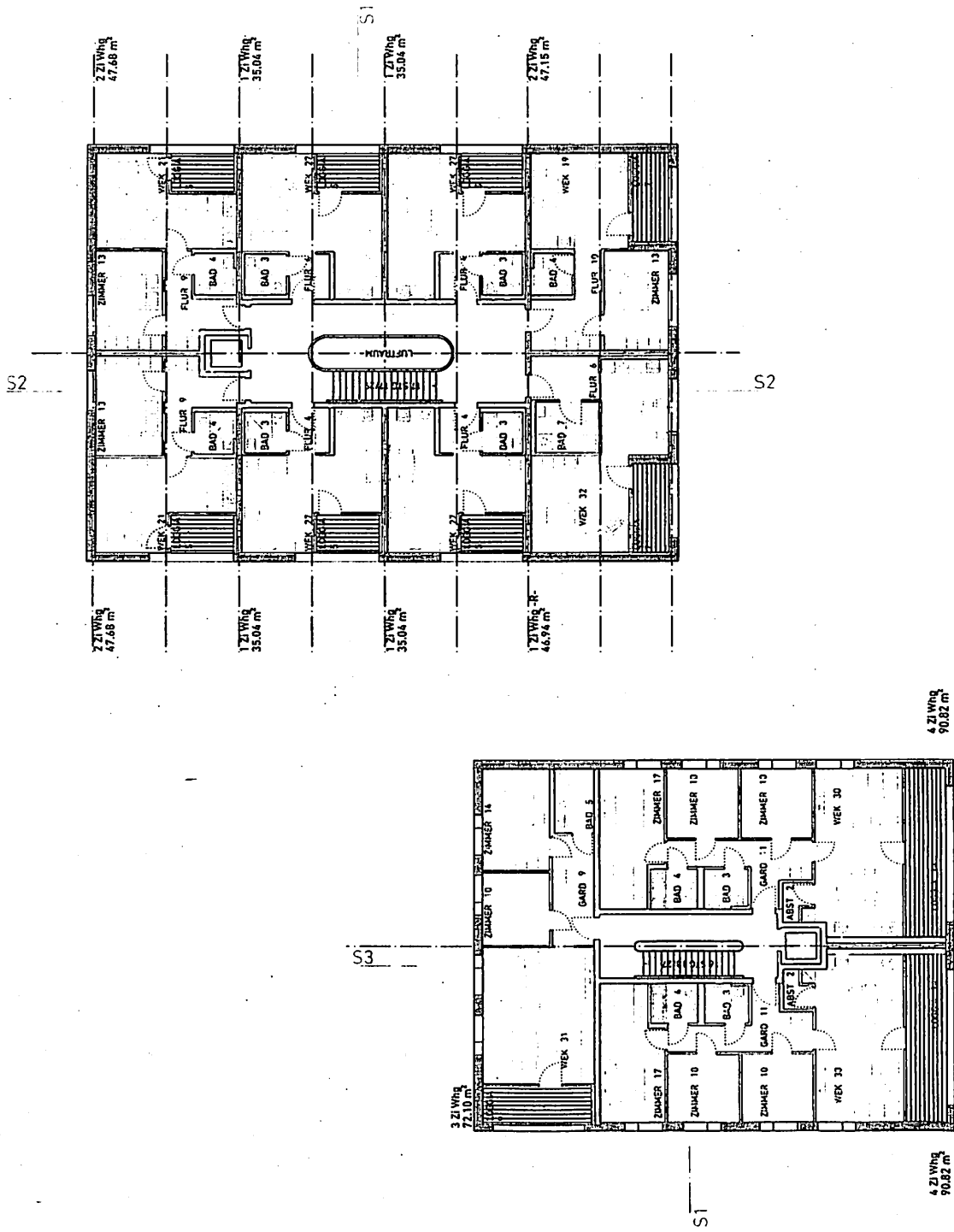




ZUSIKSCHULE

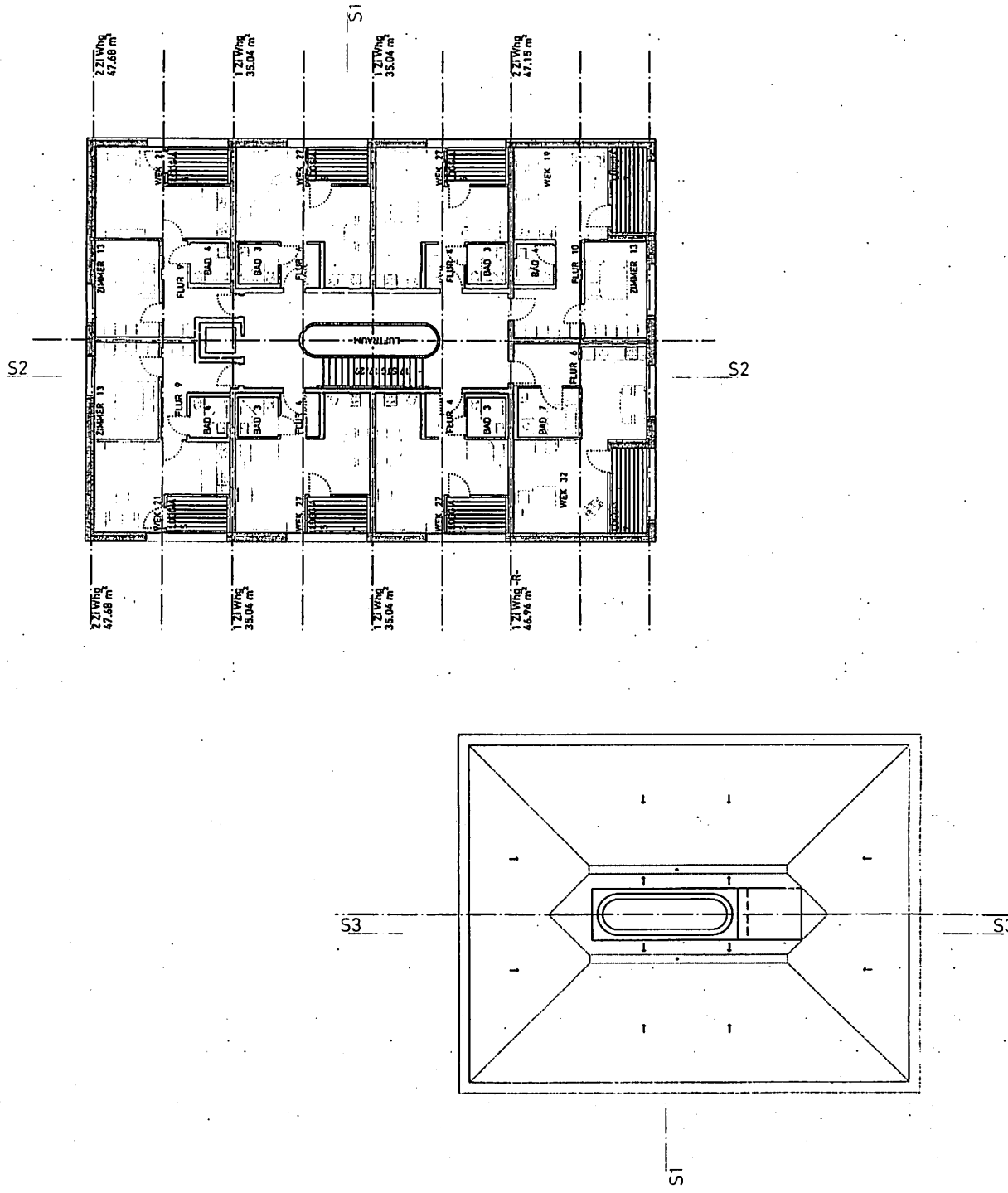
ÜBERSICHT WOHNUMGSMIX
1:1500

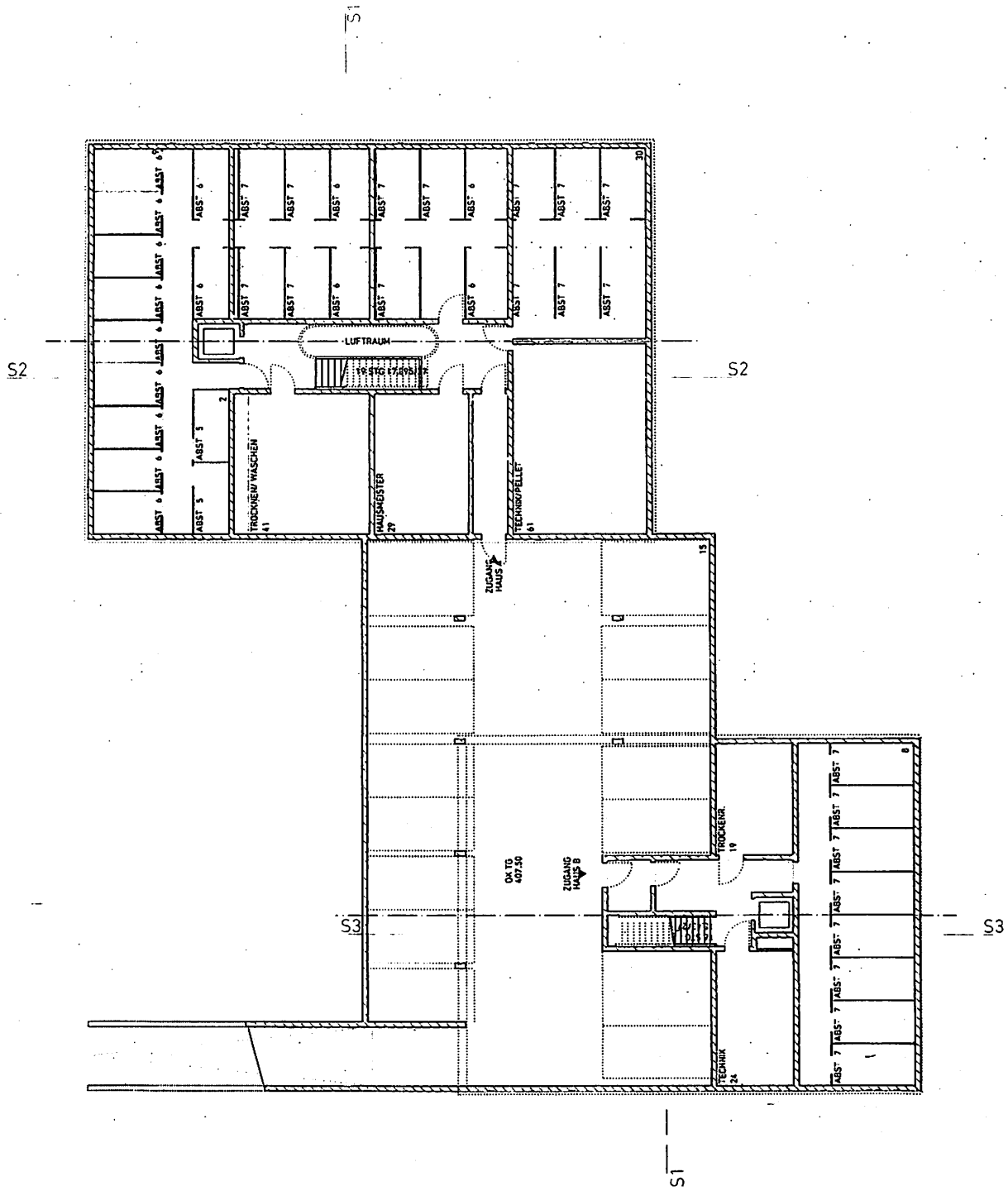
- 1 Zi - WHG
- 2 Zi - WHG
- 3 Zi - WHG
- 4 Zi - WHG

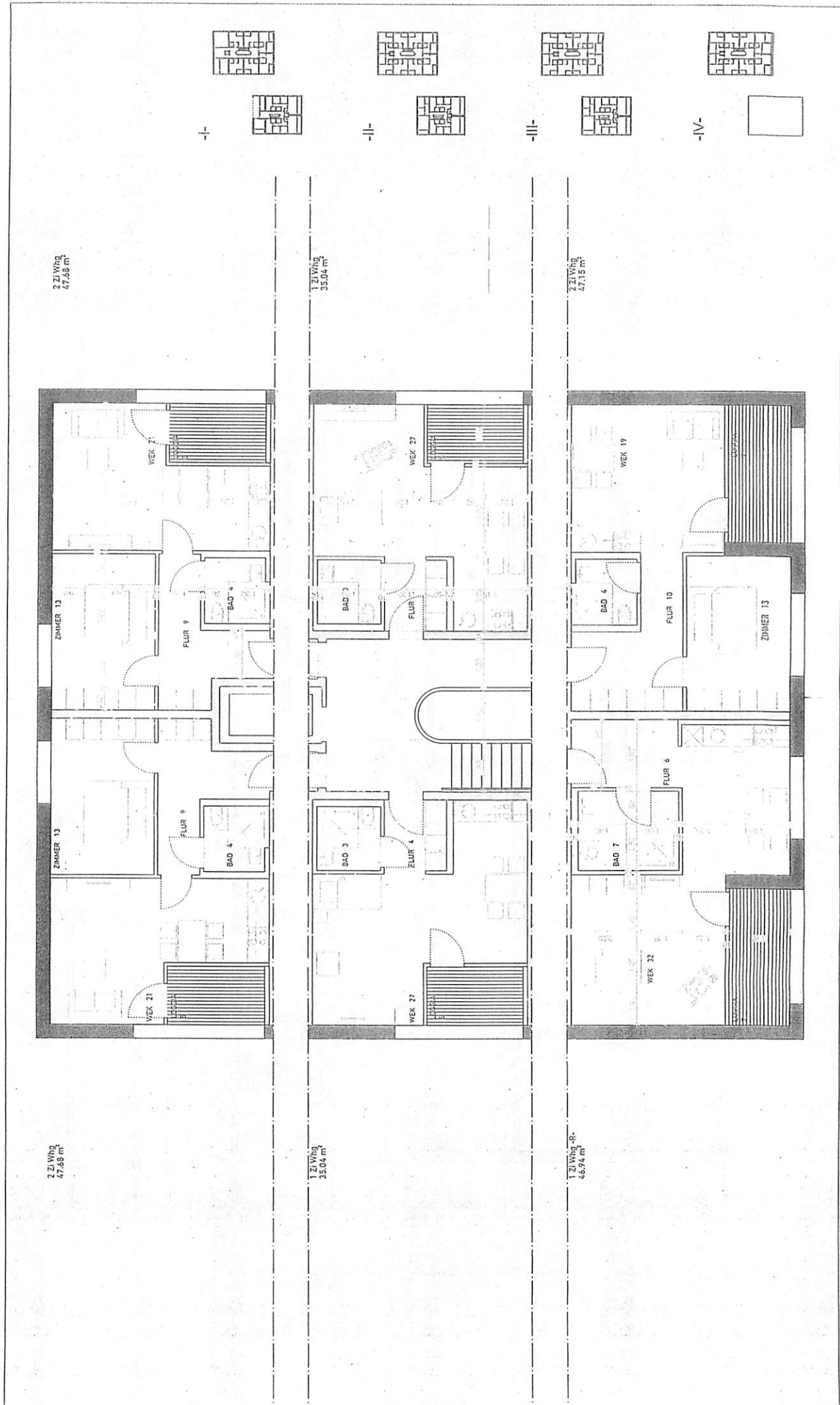


ÜBERSICHT WOHNUMSIX
1:1500

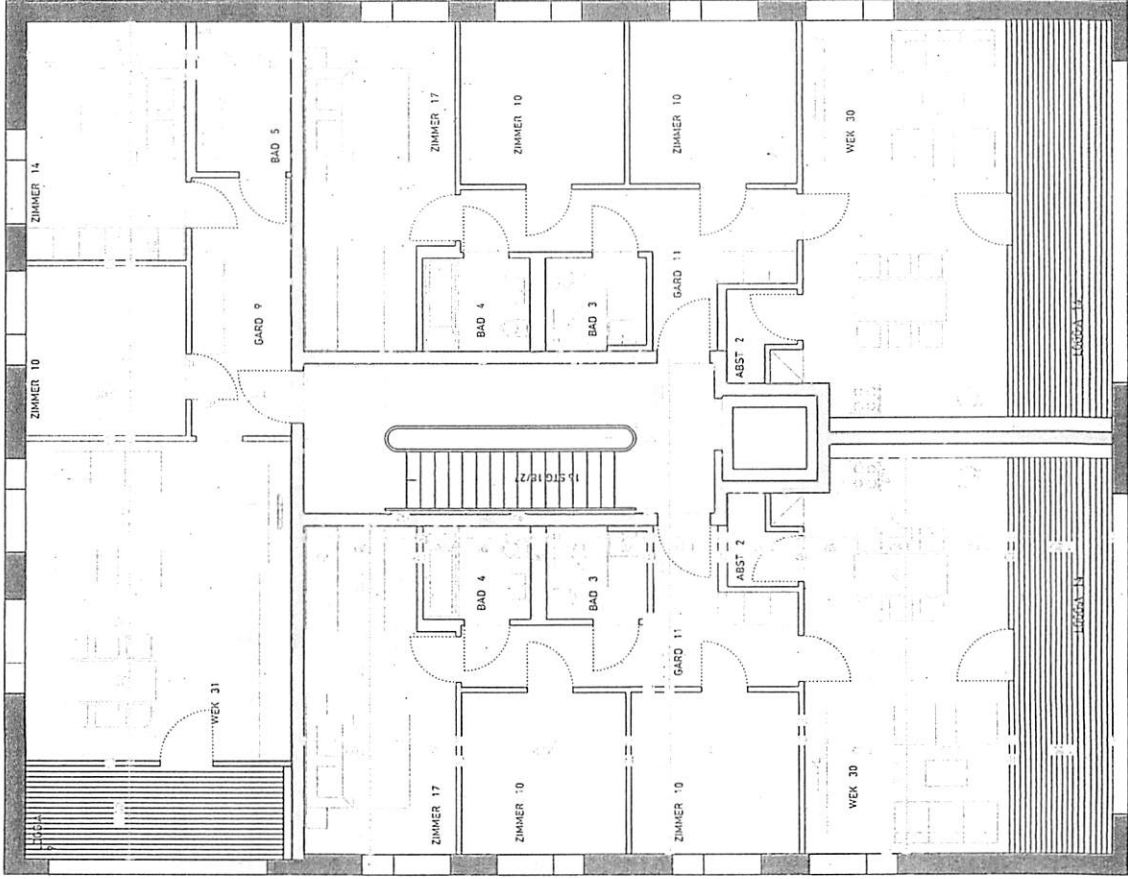
- 1 Zi - WHG
- 2 Zi - WHG
- 3 Zi - WHG
- 4 Zi - WHG







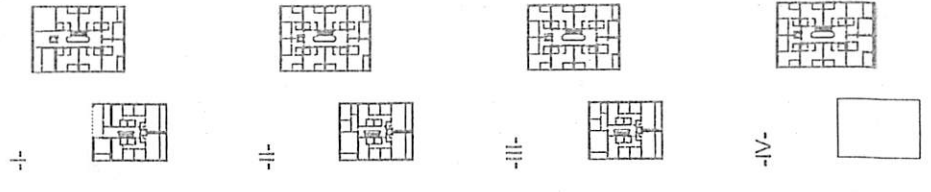
3. Zi. Wing
72.10 m²

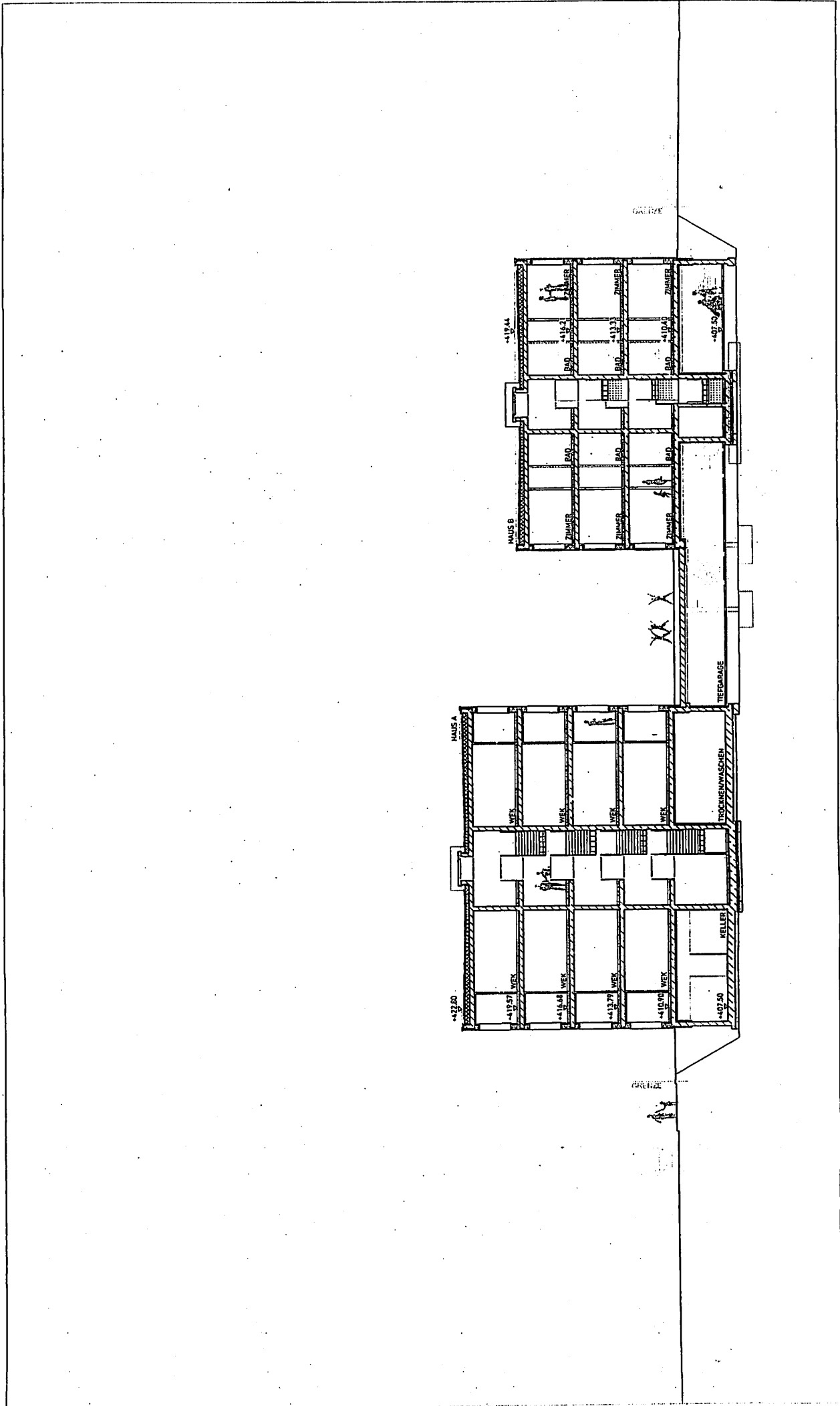


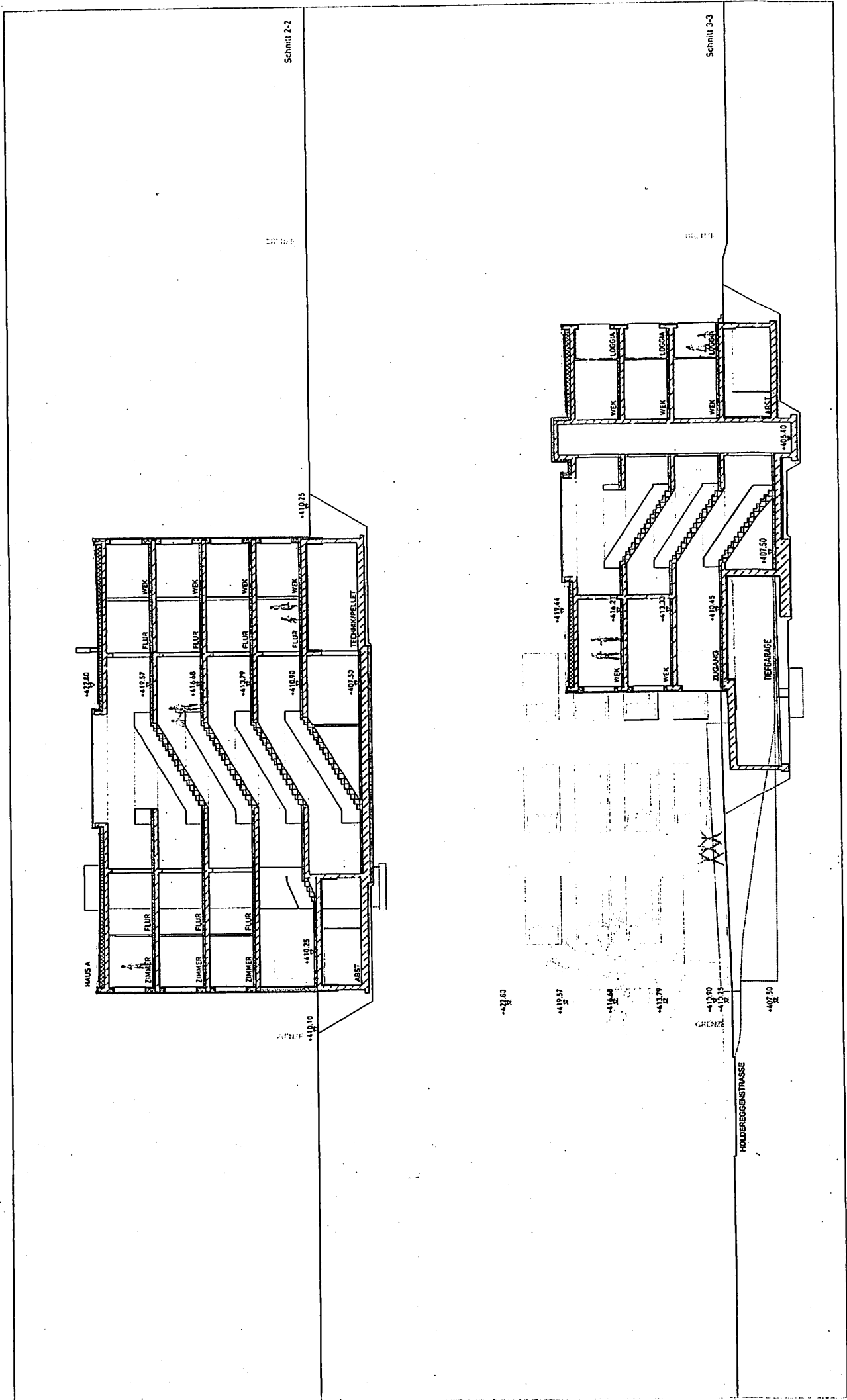
S1

4. Zi. Wing
90.82 m²

4. Zi. Wing
90.82 m²

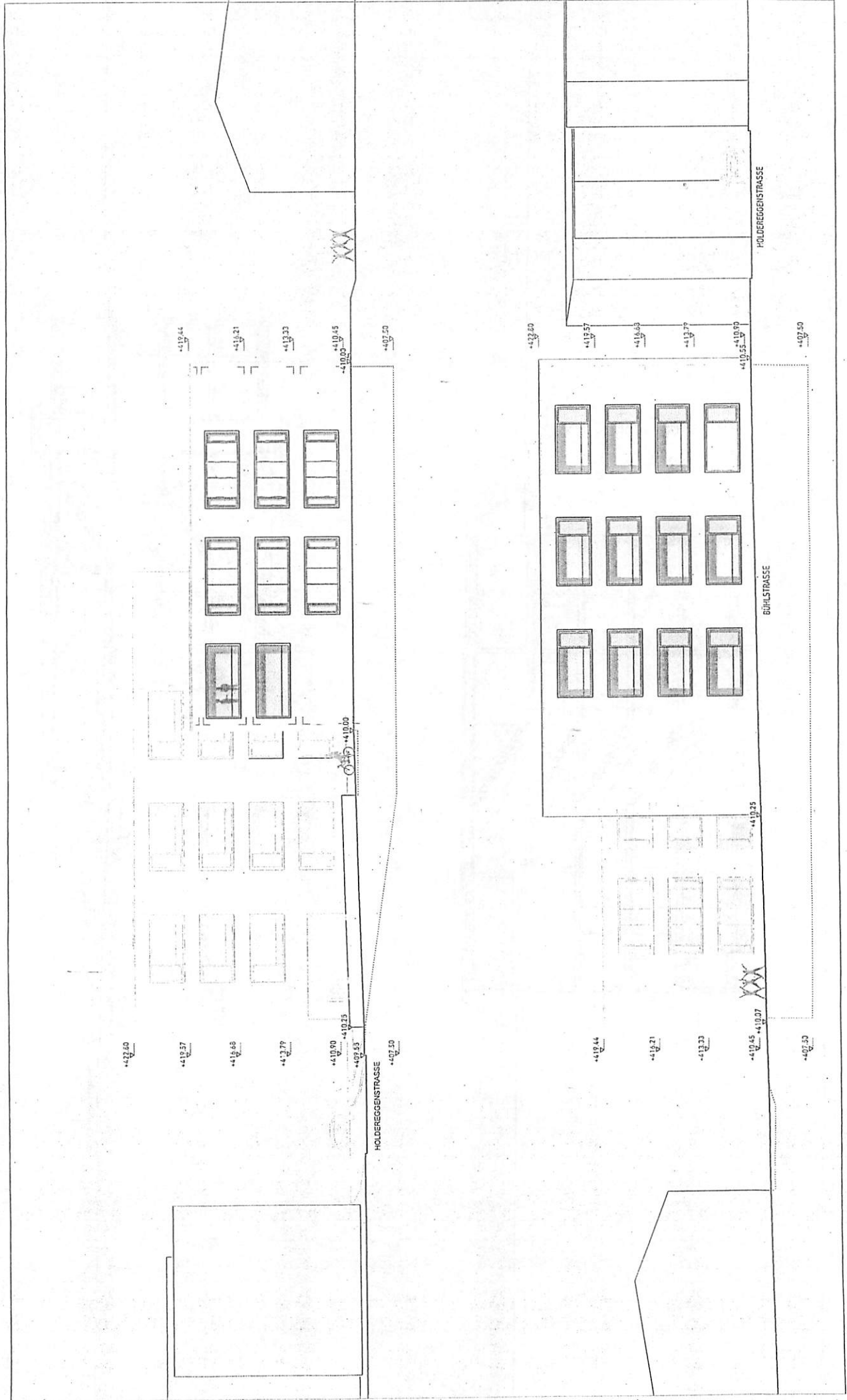


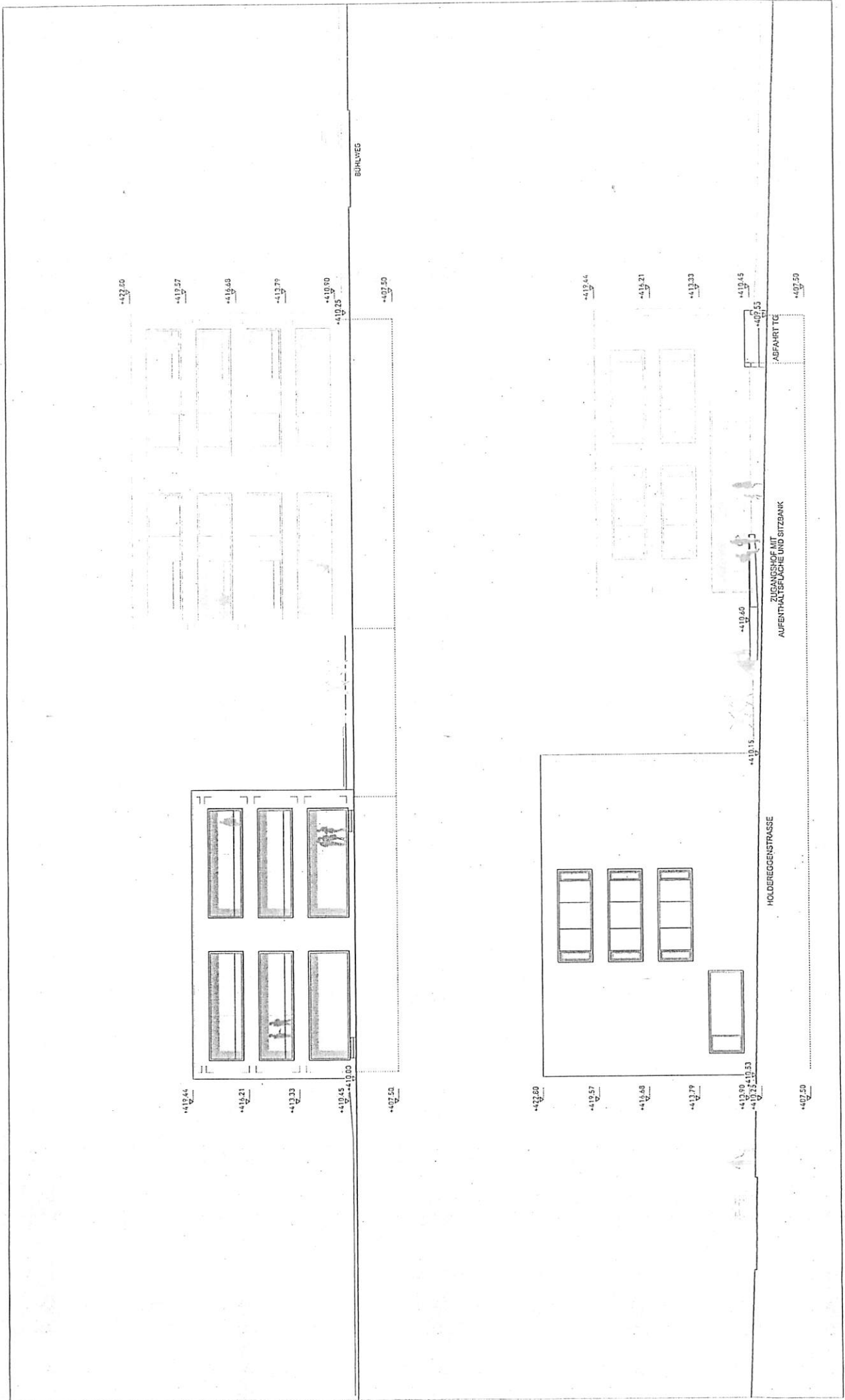




Schnitt 2-2

Schnitt 3-3





**Durchführungsvertrag
zum
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 113
„Jungfernburg“**

zwischen der

Stadt Lindau (B)
Bregenzer Straße 6-12
88131 Lindau

vertreten durch den
Oberbürgermeister Herrn Dr. Gerhard Ecker

nachfolgend "Stadt" genannt

und der

GWG Lindau Wohnungsgesellschaft mbH
Reutiner Straße 63
88131 Lindau

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Alexander G. Mayer

nachfolgend "Vorhabenträger" genannt

wird folgender **Durchführungsvertrag** geschlossen:

Präambel

1. Der Vorhabenträger beabsichtigt die Grundstücke Fl.st. Nr. 79/29 und 97 sowie Teile der Fl.st. Nr. 39 (Holdereggengasse), 97/1 und 95 (Bühlweg), jeweils Gemarkung Aeschach, innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplans neu zu gestalten. Der Vorhabenträger beabsichtigt auf den Grundstücken zwei Wohngebäude zu bauen.
2. Der Vorhabenträger hat hierzu in Abstimmung mit der Stadt eine Planung erarbeitet, für die nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Nach Inkrafttreten des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. nach Abschluss des bauaufsichtlichen Verfahrens sollen die Baumaßnahmen auf der Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und den Bestimmungen dieses Durchführungsvertrages realisiert werden.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

1. Gegenstand des Vertrags ist das Vorhaben der GWG Lindau mit dem Neubau von zwei Wohngebäuden auf den Grundstücken Fl.st. Nr. 79/29, 97 und 97/1 sowie Teile der Fl.st. Nr. 39 (Holdereggengasse) und 95 (Bühlweg) der Gemarkung Aeschach, ausweislich des in der Anlage 1 beigefügten Entwurfs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 „Jungfernburg“ einschließlich des hierin integrierten Konzeptes zur Grünordnung und Freiflächengestaltung.
2. Das Vertragsgebiet umfasst den räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 „Jungfernburg“ (siehe Anlage 1).

§ 2 Vertragsbestandteile

1. Bestandteile dieses Vertrages sind
 - Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 113 „Jungfernburg“ vom 05.12.2014 (Anlage 1)
 - Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Schnitt, Perspektiven, Außenanlagenplan) des Architekturbüros Hammer + Pfeiffer, Lindau (B), vom 05.12.2014 zu dem Vorhaben (Anlage 2)
2. Die Vertragsparteien bestätigen, dass ihnen die Anlagen 1 bis 2 vollständig vorliegen.

§ 3 Beschreibung des Vorhabens

1. Das Vorhaben umfasst die Neubebauung der unter § 1 Absatz 1 genannten 2 Wohngebäude, 1 Gebäude mit jeweils 3 Geschossen und 1 Gebäude mit 4 Geschossen, nach Maßgabe des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Erschließung der Gebäude mit der geplanten 1-geschossigen Tiefgarage und den oberirdischen Stellplätzen. Die straßenmäßige Erschließung (Tiefgarage) erfolgt über die Ortsstraße „Holdereggengasse“.
2. Der Neubau wird auf der Grundlage der zwischen Stadt und Vorhabenträger abgestimmten Planung errichtet.
3. Die Wohnhäuser umfassen folgende Nutzungen und Einrichtungen:

- Untergeschoss: Tiefgarage mit 15 Stellplätzen, Abstell-, Lager-, Heiz-, Technik- u. Hausanschlussräume
- 3-geschossiges Wohnhaus: Erdgeschoss bis 2. Obergeschoss: Wohnungen
- 4-geschossiges Wohnhaus: Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss: Wohnungen für Senioren

In den 2 Wohnhäusern sind insgesamt 38 Wohneinheiten vorgesehen

§ 4 Durchführungsverpflichtung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zur Realisierung des Vorhabens im Vertragsgebiet nach den Maßgaben dieses Durchführungsvertrags und den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Der Vorhabenträger verpflichtet sich zu den im Vorhaben- und Erschließungsplan eingetragenen Nutzungen.
2. Der Vorhabenträger wird spätestens 12 Monate nach in Kraft treten des vorhabenbezogenen Bebauungsplans einen Antrag im bauaufsichtlichen Verfahren stellen und spätestens 3 Jahre nach Erteilung der vollständigen Baufreigabe das Vorhaben fertig stellen. Alle erforderlichen Genehmigungen, Zustimmungen u. ä. werden durch den Vorhabenträger eingeholt sowie die gebotenen Anzeigen gegenüber den zuständigen Behörden vorgenommen. Sollten unvorhergesehene Verzögerungen, etwa infolge archäologischer, artenschutzrechtlicher oder umweltrelevanter Befunde, auftreten, können die Vertragspartner in Absprache die genannten Fristen verlängern.
3. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass durch den Durchführungsvertrag kein rechtlicher Anspruch auf die unmittelbare Umsetzung der Vertragsziele besteht und insbesondere die Planungshoheit der Stadt unberührt bleibt. Auf § 2 Abs. 3 BauGB wird verwiesen. Die kommunale Planungshoheit der Stadt, insbesondere die Abwägung der vorgebrachten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB und ein entsprechender Satzungsbeschluss bleiben durch den Durchführungsvertrag unberührt. Jegliche Schadenersatzansprüche hieraus werden ausgeschlossen.
4. Dem Vorhabenträger ist bekannt, dass die Stadt nach §12 Abs. 6 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben soll, wenn das Bauvorhaben nicht innerhalb des genannten Zeitraums durchgeführt wird.
5. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, der Stadt unverzüglich mitzuteilen, wenn er die Trägerschaft der Vorhaben einem Dritten überträgt. Die Übertragung bedarf der schriftlichen Zustimmung der Stadt. Der Vorhabenträger hat den Dritten zur Einhaltung der Vereinbarungen aus diesem Durchführungsvertrag zu verpflichten. Ihm ist bekannt, dass die Stadt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufheben oder von dem Durchführungsvertrag zurücktreten kann, wenn in diesem Fall Tatsachen die Annahme rechtfertigen, dass die Durchführung des Vorhabens innerhalb der genannten Frist gefährdet ist.
6. Aus der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans oder dem Rücktritt vom Durchführungsvertrag können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden.
7. Bei Nichteinhaltung der Fertigstellungsfrist, Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und Rücktritt von diesem Durchführungsvertrag verzichtet der Vorhabenträger auf nicht in Anspruch genommene Baugenehmigungen oder verfahrensfreie Vorhaben.

§ 5 Grünflächen

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die nicht von den Baumaßnahmen betroffenen Bäume auf dem Grundstück Fl.st. Nr. 79/29, 97 und 97/1, Gemarkung Aeschach, im Zuge der Baumaßnahmen vor Beschädigung entsprechend der DIN 18920 zu schützen. Bei Beschädigungen dieser Bäume, sind diese durch den Vorhabenträger adäquat zu ersetzen.

§ 6 Gestaltung

1. Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die Detaillierung der Fassaden sowie Farbgestaltung mit der Stadt rechtzeitig abzustimmen.

§ 7 Kostenübernahme

1. Der Vorhabenträger trägt die Kosten für den Vollzug dieses Vertrages und alle damit zusammenhängenden Kosten.
2. Die Kosten für im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens notwendige Gutachten und Untersuchungen trägt der Vorhabenträger. Die Beauftragung der Planungen, sonstigen Gutachten und Untersuchungen erfolgt durch den Vorhabenträger. Der Vorhabenträger informiert die Stadt über die Beauftragung. Die Stadt behält sich die Entscheidungen über Umfang und Rahmen der Gutachten und Untersuchungen vor.
3. Der Vorhabenträger erhält für die in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen keine finanzielle Gegenleistung. Dies gilt insbesondere auch im Falle der Kündigung oder der sonstigen Auflösung dieses Vertrages bzw. wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan scheitert.
4. Der Vorhabenträger trägt alle Kosten für Sicherungsarbeiten sowie für die Herstellung von Grundstücksanschlüssen, Verlegungen von Leitungen, Schächten und Kanälen usw. sofern diese nur der Versorgung des eigenen Grundstücks dienen, die infolge des Vorhabens und der damit verbundenen Umbaumaßnahmen der öffentlichen Flächen notwendig werden.
5. Der Vorhabenträger trägt alle notwendigen Kosten für den ggf. erforderlichen Umbau der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Versetzen und Anpassen von Bordsteinen, Herstellung von Gehweg- und Straßenflächen, Sicherheitsmaßnahmen, Anpassung und Ergänzung der Straßenbeleuchtung entsprechend dem bisherigen Umfang) sowie die Kosten für notwendige Anpassungen an die angrenzenden öffentlichen Flächen im Bereich der Hochbaumaßnahmen unmittelbar innerhalb und außerhalb des Vertragsgebietes.

Werden öffentliche Flächen, Einrichtungen oder Bäume durch das Bauvorhaben beschädigt, sind diese auf Kosten des Vorhabenträgers wieder ordnungsgemäß herzustellen bzw. Ausgleichszahlungen zu leisten.

6. Die Beitragspflicht nach der Beitrags- und Gebührensatzung zur Entwässerungssatzung, Erschließungsbeitragsatzung und Straßenausbaubeitragsatzung wird durch die Vertragsvereinbarungen nicht berührt.

§ 8 Bindung an den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, die planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen sowie die Hinweise des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 113 „Jungfernburg“ (Anlage 1) unabhängig von ihrer Wirksamkeit sowie die Inhalte des noch durchzuführenden bauaufsichtlichen Verfahrens bei der Umsetzung des Vorhabens zu beachten.

§ 9 Haftungsausschluss

1. Aus diesem Durchführungsvertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen der Vorhabenträgerin oder hinzugezogener Dritter, die diese im Hinblick auf die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes tätigten, sind ausgeschlossen.
2. Für den Fall der Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 Abs. 6 BauGB können keine Ansprüche gegen die Stadt geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellen sollte.

§ 10 Beiderseitige Verpflichtungen

1. Den Vertragspartnern obliegt die Verpflichtung zur gegenseitigen Information und sonstigen vertragsdienlichen Unterstützung. Von wesentlichen Ereignissen haben sich die Vertragspartner jeweils unaufgefordert zu unterrichten.
2. Ansprechpartner u. koordinierende Stelle bei der Stadt ist die Abteilung Stadtplanung und Bauordnung. Alle im Vertrag genannten, zu erbringenden Informationen u. Nachweise sind ihr zuzuleiten.
3. Die Stadt wird rechtzeitig alle erforderlichen Beschlüsse herbeiführen und Amtshandlungen vornehmen, die zur Vertragsdurchführung erforderlich oder sachdienlich sind.
4. Nach Abschluss des Verfahrens übergibt der Vorhabenträger alle Planunterlagen in digitaler Form (pdf/doc/dxf) sowie den Originalakt mit allen planerheblichen Unterlagen und Gutachten der Stadt.

§ 11 Kündigungsrecht

1. Sofern im Verlauf der Bebauungsplanverfahrens wesentliche Änderungen gegenüber den festgelegten Vertragszielen erforderlich werden, die sich auf die geplanten Bauvorhaben nachteilig und / oder erheblich Kosten steigernd auswirken, hat der Vorhabenträger das Recht, dass der Durchführungsvertrag angepasst wird oder er kann diesen Durchführungsvertrag kündigen.
2. Das gleiche gilt, wenn das Ergebnis der Verfahren zu einer wesentlichen Einschränkung und Reduzierung des geplanten Bauvorhabens führt.

§ 12 Rechtsnachfolge

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, sämtliche Pflichten aus diesem Durchführungsvertrag seinen Rechtsnachfolgern aufzuerlegen und diese entsprechend zu verpflichten. Der Vorhabenträger haftet für die Erfüllung dieses Durchführungsvertrags neben seinen Rechtsnachfolgern weiter, sofern nicht die Stadt den Eintritt des Rechtsnachfolgers in den Durchführungsvertrag schriftlich genehmigt.

§ 13 Form, Ausfertigungen

Änderungen und Ergänzungen dieses Durchführungsvertrag bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Durchführungsvertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Vorhabenträger erhalten je eine Ausfertigung.

§ 14 Unwirksamkeit

Sollten Bestimmungen dieses Durchführungsvertrag ganz oder teilweise rechtsunwirksam sein, so wird dadurch die Gültigkeit der übrigen Bestimmungen nicht berührt. Die Vertragsparteien verpflichten sich, die unwirksamen Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Zweck und Sinn des Durchführungsvertrag rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ 15 Wirksamwerden

1. Dieser Durchführungsvertrag wird wirksam, wenn der Durchführungsvertrag vom Stadtrat der Stadt Lindau (B) vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen wurde und die Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Kraft tritt.
2. Erfüllungsort und Gerichtsstand ist Lindau (B).

Lindau, den

Lindau, den

für den Vorhabenträger:
Alexander G. Mayer

für die Stadt Lindau (B):
Oberbürgermeister Dr. Gerhard Ecker