



Amt / Abt.: 60/6011
Az.:
Datum: 12.02.2015
Drucksache: 1-011/2015
TOP: 5.



Vorlage für:
Stadtrat

am:
26.02.2015

öffentliche Sitzung

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße - Wackerstraße" Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gem. § 2 (1) BauGB	
Beschluss-Vorschlag:	
Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Friedrichshafener Straße - Wackerstraße" gem. § 2 (1) BauGB	

Finanzielle Auswirkungen:	einmalig	laufend
Mittel stehen zur Verfügung	-----	-----
	----- Haushaltsstelle	

Unterschrift  

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 26.02.2015 vorgelegt

**Betr.: Bebauungsplan Nr. 117
 “Friedrichshafener Straße - Wackerstraße“**

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB

Anlagen:

- Lageplan zum Aufstellungsbeschluss vom 12.02.2015 (Anlage 1)

SACHVERHALT

1. **Ziel und Zweck der Planung**
2. **Angaben zum Bestand**
3. **Art der Verfahrensbearbeitung**
4. **Beschlussvorschlag**

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes / räumlicher Geltungsbereich

Der Bereich um den Aeschacher Markt unterliegt derzeit großen baulichen Veränderungen. Im Zuge dessen tritt dieser baulich immer deutlicher als Ortsteilzentrum hervor. Dabei hebt sich die bestehende und im Bau befindliche Bebauung, die das Zentrum des Aeschacher Marktes markiert, insbesondere durch größere Gebäudehöhen und größere bauliche Kubaturen vom umliegenden Bestand ab.

Aus diesem Grund ist es erforderlich, den Übergang zwischen dem räumlich relativ eng umgrenzten Bereich um den Aeschacher Markt und der umliegenden Bebauung planerisch zu ordnen und die bauliche Unterscheidbarkeit zwischen dem Aeschacher Markt als Zentrum und den umliegenden Bereichen zu sichern. Gerade im Bereich des Flurstücks Friedrichshafener Straße 7 (Flst.-Nr. 104, Gmk. Aeschach) besteht aufgrund eines aktuell vorliegenden Bauantrags konkreter Handlungsbedarf zur städtebaulichen Ordnung.

Der hierbei planerisch relevante Bereich wird durch den Geltungsbereich (siehe Lageplan vom 12.02.2015) markiert und weist städtebaulich eine „Schanierfunktion“ zwischen dem Aeschacher Markt und dem baulichen Bestand zwischen der Friedrichshafener Straße und der Wackerstraße auf. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung der im Geltungsbereich liegenden Grundstücke ist daher ein Bebauungsplan erforderlich.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst die Grundstücke Flur-Nr. 100, 100/2, 100/14 und 104 der Gemarkung Aeschach und ist im Lageplan vom 12.02.2015 ersichtlich. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 2.346 m².

1.2 Planungsziel

Für die Grundstücke im Geltungsbereich ist es erforderlich, dass eine künftige Bebauung eine vermittelnde Rolle zwischen den städtebaulichen Hochpunkten am Aeschacher Markt sowie der älteren Bebauungsstruktur entlang der Wackerstraße und der Friedrichshafener Straße einnimmt. Dabei soll der Aeschacher Markt als bauliches Zentrum hervorgehoben werden und erkennbar bleiben und ein städtebaulich verträglicher Übergang zum umliegenden Bestand geschaffen werden.

Die etwas höhere Bebauung am Aeschacher Markt, die bislang insbesondere durch Gebäude aus den 1960er Jahren geprägt ist (v.a. Friedrichshafener Straße 1 und 8) weist eine Bebauung mit VI bis VIII Geschossen auf. Das im Moment in Bau befindliche Gebäude an der Ecke Friedrichshafener Straße / Ludwig-Kick-Straße wird VI Geschosse (IV und II Staffelgeschosse) aufweisen. Dagegen wird die Bebauung entlang der Wackerstraße und der Friedrichshafener Straße vorwiegend durch ein- bis viergeschossige (I bis IV), freistehende Gebäude in offener Bauweise geprägt. Die Stadt Lindau möchte diese städtebauliche Situation sichern und die räumliche Unterscheidbarkeit zwischen dem Aeschacher Markt und der bestehenden Bebauungsstruktur an den darauf zulaufenden Straßen erhalten und dauerhaft sichern.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans soll hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung eine dem Umfeld vergleichbare gemischte Nutzung gesichert werden. Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung soll gegenüber dem Bestand eine Bebauung mit zeitgemäßen und maßvoll größeren Baukörpern ermöglicht werden, ohne dabei den städtebaulichen Bezug auf die Umgebungsbebauung zu vernachlässigen. Insbesondere sollen folgende städtebaulichen Kriterien für die Neugestaltung des Grundstücks planungsrechtlich gesichert werden:

- Beibehaltung einer offenen Bauweise
- Erhalt der seitlichen Grenzabstände
- Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche
- Zusätzlich Festsetzung der Bereiche für Tiefgaragen und der Zufahrtsbereiche in die Grundstücke
- Festsetzung von IV bis V Vollgeschossen

2. Angaben zum Bestand

Das Grundstück Friedrichshafener Straße 7, Flst.Nr. 104, Gemarkung Aeschach, besteht aus dem Bestandsgebäude, einem Anbau, Garagen sowie Hofflächen. Das Bestandsgebäude weist II Vollgeschosse sowie ein Dachgeschoss und eine Satteldachausbildung auf. Im Erdgeschoss ist die Verkaufsstelle einer Bäckerei untergebracht, die oberen Geschosse werden zu Wohnzwecken genutzt. Im rückwärtigen Grundstücksbereich befinden sich ehemals gewerblich genutzte Anbauten sowie Schuppen und Garagen.

Im IV-geschossigen Gebäude Friedrichshafener Straße 9, Flst.Nr. 100, Gemarkung Aeschach, befindet sich im Erdgeschoss ein Bräunungs- und Kosmetikstudio sowie Leerstand. In den oberen Geschossen sind in dem Gebäude weitere Praxen und Wohnnutzung vorhanden.

Das II-geschossige Gebäude Wackerstraße 4, Flst.Nr. 100/2, Gemarkung Aeschach wird im Erdgeschoss gewerblich (Nähstube) genutzt, im Obergeschoss ist Wohnnutzung vorhanden.

Bei dem Grundstück Flst.Nr. 100/14 handelt es sich um eine 1 m² große Fläche, die aus Gründen der Vollständigkeit aufgenommen wird.

Die Grundstücke liegen innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (unbeplanter Innenbereich) gemäß § 34 BauGB.

3. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Flächennutzungsplan (FNP) stellt für den Planbereich gemischte Baufläche dar, der Bebauungsplan ist insofern gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

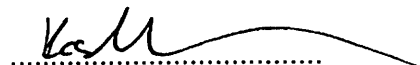
Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m² nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. 2.346 m² eingehalten. Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

Das Bebauungsplanverfahren wird als regulären Verfahren mit einer frühzeitigen Auslegung gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB sowie einer öffentlichen Auslegung gem. §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB durchgeführt.

BESCHLUSSVORSCHLAG

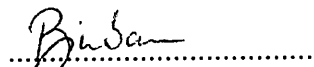
- 1.) Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 117 "Friedrichshafener Straße -Wackerstraße" gem. § 2 (1) BauGB.

STADTBAUAMT LINDAU (B)



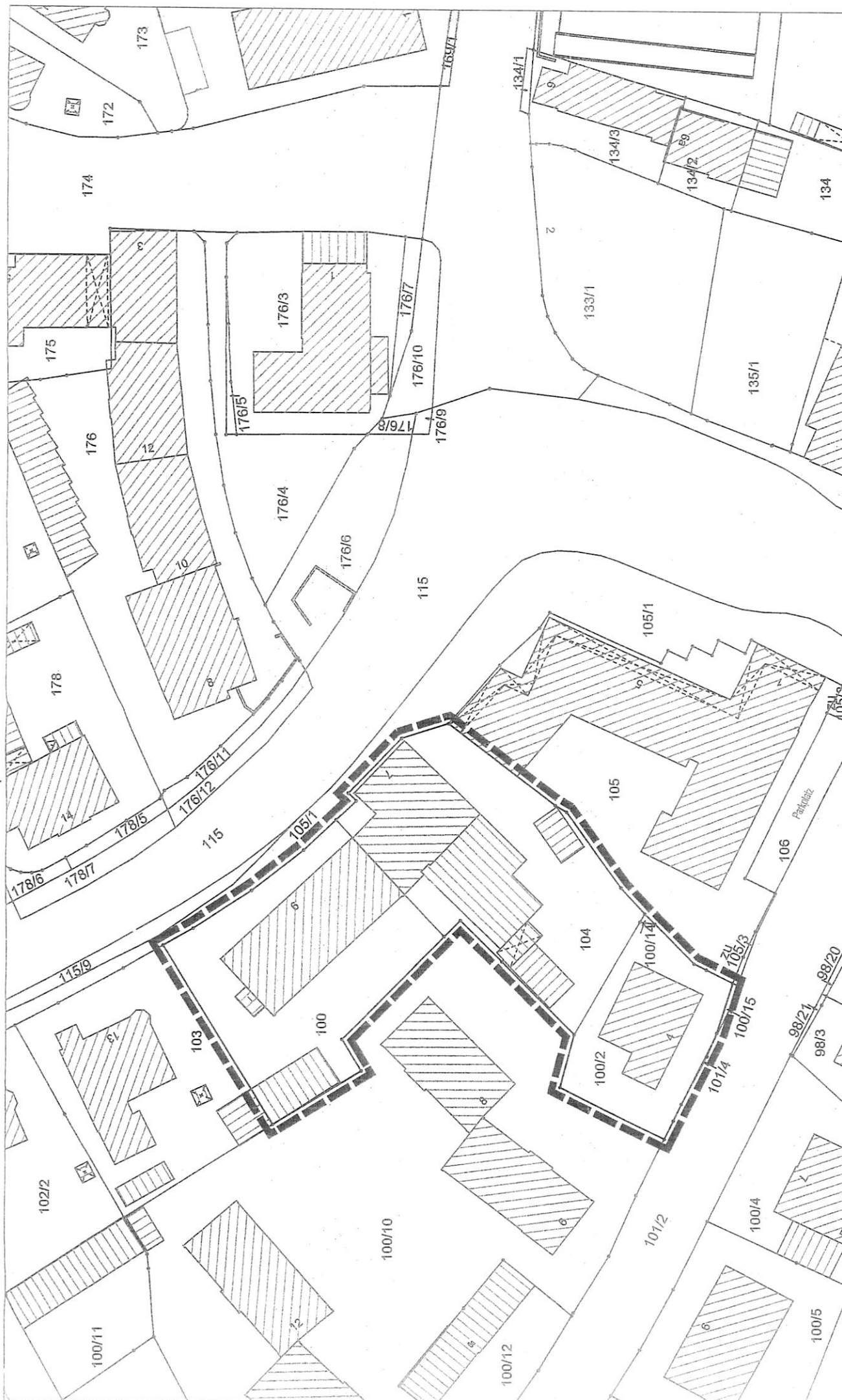
Koschka

(Abt. Stadtplanung)



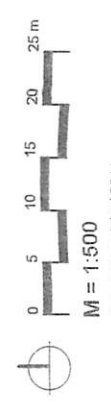
Birnbaum

(Abt. Stadtplanung)



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches

BP 117 "Friedrichshafener Straße - Wackerstraße", Lageplan zum Aufstellungsbeschluss



Katasterstand Juni 2014
 M = 1:500
 0 5 10 15 20 25 m