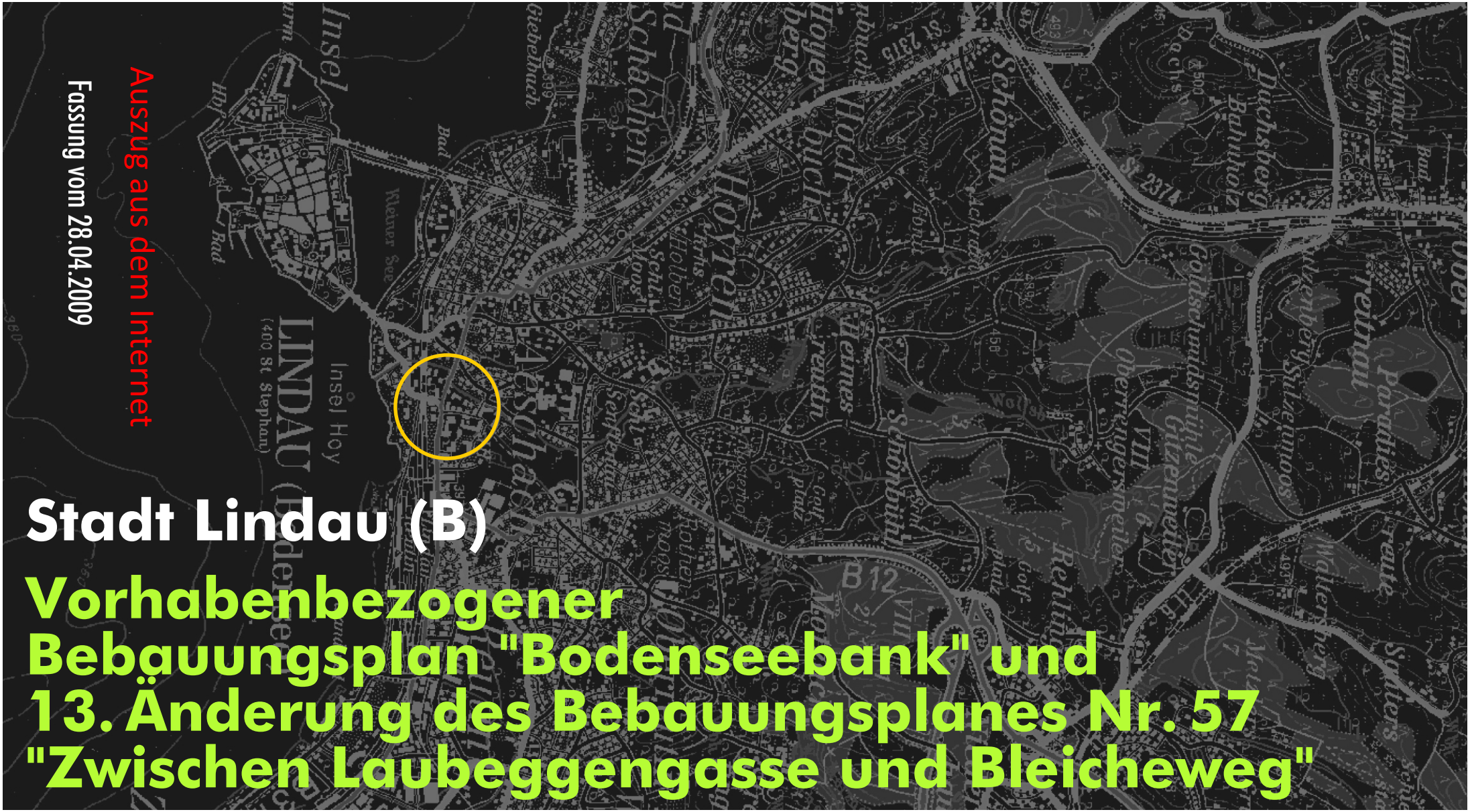
www.stadtplanung-sieber.de



Auszug aus dem Internet

Fassung vom 28.04.2009

Stadt Lindau (B)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bodenseebank" und 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg"

Auszug aus dem Internet

Inhaltsübersicht

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Typenschablone	4
3	Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)	5
4	Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB	11
5	Hinweise und Zeichenerklärung	12
6	Satzung	15
7	Begründung – Städtebaulicher Teil	17
8	Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung	24
9	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	28
10	Begründung – Sonstiges	29
11	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	32
12	Begründung – Bilddokumentation	33
13	Verfahrensvermerke	34

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. Nr. 15/2008, S. 479)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Typenschablone

2.1 Typenschablone für die planungsrechtlichen Festsetzungen

Für die in der Planzeichnung mit "Typ ..." gekennzeichneten Bereiche gelten jeweils die nachfolgend im Rechteck zusammengefassten Inhalte

Typ 1
GRZ 0,45 H 411,60 m ü. NN o E

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Planungsrechtliche Festsetzungen (mit Angabe der Rechtsgrundlage auf Grund von § 9 BauGB und der BauNVO) sowie andere Bestimmungen zur Zulässigkeit der Vorhaben (auf Grund von § 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB ohne Angabe der Rechtsgrundlage)

3.1 Zulässigkeit von Vorhaben

Vorhaben sind zulässig, soweit sie durch die nachfolgenden Festsetzungen genau definiert sind.

Soweit die Festsetzungen einen Spielraum zulassen, sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags sowie der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

(§ 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB; § 9 Abs. 2 BauGB)

3.2 MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.3 GRZ ....

Grundflächenzahl als Höchstmaß

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1 und § 19 Abs. 1 BauNVO; Nr. 2.5. PlanzV; siehe Typenschablone)

3.4 Überschreitung der Grundfläche

Die zulässige Grundfläche darf laut § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 % überschritten werden, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80.

Die zulässige Grundfläche darf neben der in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO getroffenen Vorschrift durch nicht vollflächig versiegelte

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Stellplätze und
– Zufahrten zu Stellplätzen und Garagen

um weitere 50 %, jedoch höchstens bis zu einer Grundflächenzahl von 0,80 überschritten werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 19 Abs. 4 BauNVO)

3.5 H .... m ü. NN

Maximale Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN; die Höhe sämtlicher Bauteile des Hauptgebäudes (mit Ausnahme von untergeordneten Bauteilen wie z.B. Antennen, Schornsteinen etc.) darf an keiner Stelle den festgesetzten Wert überschreiten.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 4 u. § 18 Abs. 1 BauNVO; siehe Typenschablone)

3.6 o

Offene Bauweise

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 1 BauNVO; Nr. 3.1. PlanzV; siehe Typenschablone)

3.7 E

Nur **Einzelhäuser** zulässig

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 22 Abs. 2 BauNVO; Nr. 3.1.1. PlanzV; siehe Typenschablone)

3.8

Baugrenze;

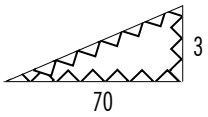
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; § 23 Abs. 1 u. 3 BauNVO; Nr. 3.5. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.9 **Bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen**

Auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen sind die gemäß § 14 BauNVO zulässigen Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; §§ 12, 14 u. 23 BauNVO)

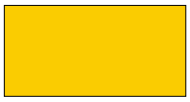
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3.10 

Sichtflächen für den fließenden Verkehr; innerhalb der Fläche muss eine uneingeschränkte Sicht jeweils zwischen 0,80 m und 2,50 m über Fahrbahn-Oberkante gewährleistet sein. Einzelne Bäume (Hochstämme mit Ast-Ansatz über 2,80 m) sind zulässig.

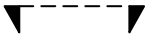
Die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand);

(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB; siehe Planzeichnung)

3.11 

Verkehrsflächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.1. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.12 

Ein-/Ausfahrtsbereich

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.13

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.14

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 1** mit folgendem Inhalt:

– Die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume (z.B. Büroräume, Kinderzimmer, Schlafzimmer) sind gemäß den Anforderungen der DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau - auszuführen. An den Fassaden liegt maximal die Anforderung von Lärmpegelbereich V (maßgeblicher Außenlärmpegel von 71 dB(A) bis 75 dB(A)) vor. Daraus ergibt sich für die Außenbauteile der Büroräume ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 40 dB(A), für die Außenbauteile der Aufenthalts- und Ruheräume des Wohnbereiches ein erforderliches Gesamtschalldämmmaß $R'_{W,res}$ von mindestens 45 dB(A).

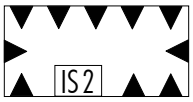
– Die zur Lüftung von Aufenthaltsräumen (z.B. Büroräume, Wohnzimmer) benötigten Fensteröffnungen sind vollständig

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

auf die straßenabgewandten Gebäudeseiten (z.B. Nordseite, Innenhof) zu orientieren.

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthaltsräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Vorraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.15 

Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, **Immissionsschutz-Festsetzung 2** mit folgendem Inhalt:

– Zum Lüften erforderliche Fensteröffnungen der Ruheräume (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer) sind auf die straßenabgewandte Gebäudeseite (Nordseite, Innenhof) zu orientieren;

– Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Ruheräume benötigten Fensteröffnungen können zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Vorraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter, etc.) ausgestattet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB; Nr. 15.6. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.16 Nutzungszeiten Parkplatz

Die Nutzung der Parkplätze wird auf 06:00 bis 22:00 Uhr beschränkt. Ausnahmsweise kann eine Nutzung während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) zugelassen werden, sofern in einem Gutachten nachgewiesen wird, dass eine Einhaltung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebau-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ung gewährleistet wird.

3.17 Pflanzungen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Pflanzungen:

- Ein Anteil von mindestens 15 % der Grundstücksfläche soll durch Pflanzungen begrünt werden.
- Für jeweils fünf offene Stellplätze ist ein Baum aus der unten genannten Pflanzliste zu pflanzen.
- Für die Pflanzungen sind ausschließlich standortgerechte, mittelkronige Laubbäume (Hochstämme) mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu verwenden.
- Unzulässig sind Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit (Feuerbrandverordnung vom 20. 12. 1985, BGBl. I, 1985 S. 2551, geändert am 27. 10. 1999, BGBl. I, S. 2070) genannten.
- Angrenzend an die öffentlichen Flächen sind Hecken aus Nadelgehölzen unzulässig (z.B. Thuja-Hecke, Fichten-Hecke).
- Die Parkflächen sind als Mager- und/oder Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotterrasen, Rasengittersteine o.ä.).

Pflanzliste:

Pyramiden-Hainbuche	Carpinus betulus "Fastigiata"
Platane	Platanus acerifolia

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

3.18 Dachbegrünung

Ein Anteil von 70 % der undurchsichtigen Flachdächer ist extensiv zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25 a BauGB)

3.19

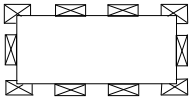
Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodenseebank" und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" der Stadt Lindau (B).

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggen-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

gasse und Bleicheweg" (Fassung vom 17.07.1962, ergänzt am 23.11.1962, rechtsverbindlich seit 24.08.1963, geändert am 10.10.1964) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

3.20 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" der Stadt Lindau (B), der durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodenseebank" aufgehoben wird.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Bauordnungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9 Abs. 4 BauGB

4.1 Inkraftsetzung der Abstandsflächen

Es gelten die Abstandsflächenvorschriften der Bayerischen Bauordnung (BayBO).

(Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO).

4.2 Werbeanlagen, Werbepylone und Fahnenmasten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen

Werbeanlagen auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen dürfen nur am Ort der Leistung angebracht werden. Die Einzelflächen für den Schriftzug dürfen eine Fläche von 6 m^2, die Einzelflächen für das Logo eine Fläche von 1 m^2 nicht überschreiten, wobei eine Höhenbegrenzung des Schriftzuges von 0,75 m einzuhalten ist. Die Beleuchtung der Anlagen muss kontinuierlich erfolgen (kein Blinken etc.).

Auf dem Grundstück dürfen entweder maximal vier Fahnenmasten oder eine Werbepylone aufgestellt werden. Die Fahnenmasten sowie die Werbepylone dürfen eine Höhe von 8,00 m nicht überschreiten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5 Hinweise und Zeichenerklärung

5.1 **Bestehendes Gebäude** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.2 **Bestehende Grundstücksgrenzen** zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

5.3 576 **Bestehende Flurnummer** (siehe Planzeichnung);

5.4 Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" der Stadt Lindau (B).

5.5 **Vorhandener Baum** (Erhaltung bzw. Beseitigung in Abhängigkeit von der jeweiligen Baumaßnahme)

5.6 **Geplanter Baum** (außerhalb des Geltungsbereiches; unverbindlich; siehe Planzeichnung)

5.7 3 70 **Sichtflächen für den fließenden Verkehr**; die Bemaßung bezieht sich auf die Schenkel-Längen in Metern (ab Einmündungsachse bzw. Fahrbahnrand).

Die Sichtdreiecke werden im Rahmen der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg", die durch die Umgestaltungsmaßnahme des Knotenpunktes "Bregenzer Straße"-"Bleicheweg" erforderlich wird aufgenommen.

5.8 **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Gas-Leitungen der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co.KG

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

5.9 **Haupt-Versorgungsleitungen** unterirdisch, hier Strom-Leitungen der Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co.KG

5.10 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der geringen Höhenlage im Bezug zum Bodensee in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist auf den, für die Bebauung vorgesehenen Flächen, mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

5.11 **Grundwasser und Untergrundarbeiten**

Bei Aushub- und sonstigen Untergrundarbeiten hat eine stete Sicht- als auch Geruchskontrolle des Boden- bzw. Untergrundmaterials durch einen Fachgutachter stattzufinden. Das Material ist (nicht nur) bei Feststellung einer Verunreinigung entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen und die Entsorgung ist durch diese Fachkraft zu dokumentieren. Das Abbruchmaterial der Gebäude muss einer steten Sicht- als auch Geruchskontrolle durch einen Fachgutachter unterliegen. Dies ist (nicht nur) je nach Verunreinigungsgrad entsprechend ordnungsgemäß zu entsorgen und die Entsorgung ist durch diese Fachkraft zu dokumentieren. Freigelegtes Grundwasser, das infolge Bauwasserhaltung abgepumpt werden muss, darf nicht unbehandelt abgeleitet werden. Über die eben aufgeführten Punkte ist durch einen Fachgutachter eine Dokumentation bzw. ein Abschlußbericht zu erstellen, der u.a. eine Darstellung von evtl. Restbelastungen im Bebauungsplanbereich enthält. Das Landratsamt Lindau (B) als auch das Wasserwirtschaftsamt Kempten erhalten jeweils eine Fertigung.

5.12 **Ergänzende Hinweise**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Den Bauherren wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmal-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

schutzbehörde (Stadt Lindau) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. 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, auf Grund eines Arbeitsverhältnisses teil, so wird er durch Anzeige an den Unternehmer oder den Leiter der Arbeiten befreit. 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 Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege, Dienststelle Thierhaupten, Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten oder die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde.

Das Versickern von Niederschlagswasser stellt eine Gewässernutzung dar, die grundsätzlich einer rechtlichen Erlaubnis durch das zuständige Landratsamt bedarf. Inwiefern im Einzelfall eine erlaubnisfreie Versickerung durchgeführt werden kann (Niederschlagswasserfreistellungsverordnung) sollte von der Bauherrschaft bei dem zuständigen Landratsamt in Erfahrung gebracht werden.

5.13 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958), Art. 6 und Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.07.2008 (GVBl. Nr. 15/2008, S. 479), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Lindau (B) den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodenseebank" und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" in öffentlicher Sitzung am ..... beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" der Stadt Lindau (B) (Planfassung vom 17.07.1962; Genehmigung vom 07.08.1963; Bekanntmachung vom 24.08.1963) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodenseebank" und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 28.04.2009.

§ 3 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodenseebank" und die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 28.04.2009 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 12.01.2009. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 28.04.2009 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein. Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" (Fassung vom 17.07.1962, ergänzt am 23.11.1962, rechtsverbindlich seit 24.08.1963, geändert am 10.10.1964) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§4 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne des Art. 79 Abs. 1 Nr. 1 BayBO handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig den auf Grund von Art. 81 BayBO erlassenen örtlichen Bauvorschriften des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodenseebank" und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" zuwider handelt. Zuwiderhandeln kann mit Geldbußen bis zu 500.000,-€ (Fünfhunderttausend Euro) belegt werden.

§5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodenseebank" und die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" der Stadt Lindau (B) treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

Lindau (B), den .....

.....
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung – Städtebaulicher Teil

7.1 Allgemeine Angaben

7.1.1 Zusammenfassung

7.1.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Vorhaben "Bodenseebank" planungsrechtlich gesichert. Die Bayerische Bodenseebank beabsichtigt auf dem ihr gehörenden Grundstück ein dreigeschoßiges Verwaltungsgebäude zu errichten. Das geplante Bauvorhaben ist bisher planungsrechtlich nicht zulässig, da es der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" widerspricht. Für den Planbereich wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan ist die überplante Fläche als gemischte Baufläche (M) dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.1.1.2 Der Planbereich befindet sich im Stadtteil Reutin der Stadt Lindau (B) direkt an der Kreuzung "Bregenzer Straße"-"Kolpingstraße". Er wird im Osten durch den "Bleicheweg" und südlich von der "Kolpingstraße" begrenzt. Im Norden sowie im Westen bilden die angrenzenden Grundstücke die Begrenzung des zu überplanenden Bereiches.

7.1.1.3 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodenseebank" und die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" erfolgen im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

7.1.1.4 Auf das Vorhaben wirken die Lärmimmissionen der "Bregenzer Straße"/"Kolpingstraße" ein. Durch Festsetzungen von passiven Lärmschutz-Maßnahmen wird sichergestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005-1, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet nicht überschritten werden. Des Weiteren wird durch Beschränkung der Nutzungszeit der Parkplätze im Gebiet sichergestellt, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf Grund der Parkplatznutzung an den nächstgelegenen Einwirkorten vermieden werden.

7.1.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB ist nicht erforderlich. Ferner bedarf es keinen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen bzw. keiner Abarbeitung der Eingriffs-Regelung.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungs- bzw. Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

7.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Ortsteil Reutin der Stadt Lindau (B).

7.1.2.2 Der Änderungsbereich liegt im Nordosten des Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg". Er wird im Osten durch den "Bleicheweg" und südlich von der "Kolpingstraße" begrenzt. Im Norden sowie im Westen bilden die angrenzenden Grundstücke die Begrenzung des zu überplanenden Bereiches. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich folgendes Grundstück: 576/5.

7.1.2.3 Die ursprünglichen Festsetzungen sehen für den zu überplanenden Bereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) sowie im östlichen Bereich eine öffentliche Verkehrsfläche vor.

7.1.2.4 Der überplante Bereich wurde früher als Tankstelle und Autowerkstatt genutzt.

7.2 Rechtliche Vorgaben, Erfordernis der Planung

7.2.1 Rechtliche Vorgaben

7.2.1.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.1.2 Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.11.1985). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt.

7.2.1.3 Der bestehende Bebauungsplan Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" setzt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest. Eine notwendige Änderung wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodenseebank" und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" vorgenommen.

7.2.1.4 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich keine Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG).

7.2.1.5 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.2.2 Erfordernis der Planung

7.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

der Bayerischen Bodenseebank, auf dem ihr gehörenden Grundstück ein dreigeschossiges Verwaltungsgebäude zu errichten. Das geplante Bauvorhaben ist bisher planungsrechtlich nicht zulässig, da es der Festsetzung zum Maß der baulichen Nutzung des bestehenden, rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" widerspricht. Da zudem ein öffentliches Interesse besteht, die städtebauliche Situation an dieser Stelle durch ein architektonisch ansprechendes Gebäude aufzuwerten, nimmt die Stadt Lindau (B) die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodenseebank" vor.

7.3 Allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.3.1 Allgemeine Zielsetzung

7.3.1.1 Das geplante Vorhaben ist auf dem Grundstück des Vorhabenträgers vorgesehen. Es wurden daher keine weiteren Standorte in der Stadt Lindau (B) geprüft.

7.3.1.2 Im Rahmen eines Behördenunterrichtungs-Termins gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde im Besonderen auf die geplante Beseitigung der Bahnübergänge und die damit einhergehende Umgestaltung des Knotenpunktes "Bregenzer Straße"-"Bleicheweg" sowie die dadurch entstehenden Auswirkungen auf die Grundstückserschließung hingewiesen. Darüber hinaus wurden die immissionsschutztechnischen Anforderungen für die Zulässigkeit des Bauvorhabens erörtert.

7.3.1.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, durch den Bebauungsplan das geplante Vorhaben im Rahmen der erörterten immissionsschutztechnischen Vorgaben, unter Berücksichtigung der Grundstücksanbindung an das vorhandene und das geplante örtliche Straßennetz umzusetzen.

7.3.2 Systematik der Planung

7.3.2.1 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sicher gestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht Zweck gebunden für das geplante Vorhaben erfolgt. Dabei wird der Durchführungsvertrag als Steuerungselement zur genauen Bestimmung der Art der baulichen Nutzung eingesetzt. Damit wird erreicht, dass zwar gemäß des Baugebietes zulässige, jedoch für den Planbereich unverträgliche Nutzungen nicht zulässig sind. Zulässig ist nur das im Durchführungsvertrag beschriebene Vorhaben. Zudem wird die Anforderung an eine ansprechende Gestaltung der Baukörper durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan vereinbart.

7.3.2.2 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodenseebank" und die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich: Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Die zulässige Grundfläche liegt bei 902 m^2 und folglich

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

unter 20.000 m². Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden. Somit sind die Vorraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.3.2.3 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Hierarchie der Rechtsgrundlagen ab.

7.3.2.4 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.4 Stand vor der Änderung, Inhalt der Änderung

7.4.1 Stand vor der Änderung

7.4.1.1 Im Änderungsbereich befanden sich früher eine Tankstelle sowie eine Autowerkstatt. Derzeit werden die Gebäude gewerblich durch ein Medien- und Dienstleistungszentrum genutzt. Die städtebauliche Umgebung ist unter anderem von Büro- und Verwaltungsgebäuden vorgeprägt.

7.4.1.2 Die ursprünglichen Festsetzungen sehen für den Planungs- und Änderungsbereich ein allgemeines Wohngebiet (WA) vor. Ein Bankgebäude wäre hier ausnahmsweise zulässig. Die Zahl der Vollgeschoße ist auf maximal zwei begrenzt. Im nördlichen Bereich des Planbereiches sind Baugrenzen, im östlichen Bereich ist eine öffentliche Verkehrsfäche festgesetzt.

7.4.2 Inhalt der Änderung

7.4.2.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Mischgebiet" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben wird über die planungsrechtlichen Vorschriften hinaus im Durchführungsvertrag geregelt.

7.4.2.2 Für das Plangebiet ist in Anlehnung an den Charakter der bestehenden Umgebungsbebauung ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet.

7.4.2.3 Die Festsetzung einer Grundflächenzahl für den Typ 1 ermöglicht die Verwirklichung eines großen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Baukörpers. Der Wert orientiert sich an der umgebenden Bebauung und ermöglicht somit eine maßvolle Erweiterung der in der Umgebung vorhandenen Gebäude.

7.4.2.4 Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um die für das Vorhaben notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück unterzubringen. Die in der Baunutzungsverordnung (§19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für die auf Grund des geplanten Bauvorhabens erforderlichen Garagen und Stellplätze sowie die Verkehrsflächen nicht ausreichend. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in §19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. dazu führen, dass das gesamte innerstädtische Grundstück vollständig versiegelt werden würde. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in §19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von §19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht eine weiter gehende Überschreitungsmöglichkeit.

7.4.2.5 Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschoße wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da in der Planung Gebäude mit gewerblicher Nutzung und den damit verbundenen Raumhöhen errichtet werden können. Die Festsetzung von Gebäudehöhen schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

7.4.2.6 Die festgesetzte offene Bauweise kann nur als Einzelhaus umgesetzt werden. Hiermit wird erreicht, dass an der innerstädtisch bedeutenden Lage keine städtebaulichen Fehlentwicklungen auf Grund von kleinteiligen Gebäudekörpern entstehen.

7.4.2.7 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie ist zudem so festgestetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes auf Grund der Nutzungsziffer (zulässige Grundfläche) hinausgehen kann. Dadurch entsteht für die Bauherrschaft zusätzliche Gestaltungsfreiheit für die Anordnung der Gebäude im Grundstück. Nebengebäude (z.B. Garagen) sind auch innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zulässig.

7.4.2.8 Um Nebenanlagen und nicht überdachte Stellplätze auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) zuzulassen, wird eine Festsetzung über bauliche Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

7.4.2.9 Da sich das Planungsgebiet an der Kreuzung "Bregenzer Straße"-"Kolpingstraße" befindet, werden Ein- und Ausfahrtsbereiche festgesetzt, um trotz der Kreuzungssituation ein sicheres Zufahren und Verlassen des Grundstückes zu gewähren.

7.4.2.10 Die immissionsschutztechnischen Festsetzungen hinsichtlich des Lärmschutzes stellen sicher, dass

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

ein ausreichender Lärmschutz im Planungsgebiet erreicht sowie eine Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der schützenswerten Umgebungsbebauung vermieden wird.

7.4.3 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.4.3.1 Der überplante Bereich ist über die "Kolpingstraße", die an dieser Stelle in die "Bregenzer Straße" (Bundes-Straße 12) einmündet, sowie den "Bleicheweg" hervorragend an das Verkehrsnetz angebunden.

7.4.3.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle des Stadtbusses an der Jugendherberge/LIMARE gegeben.

7.4.3.3 Die Verkehrs-Sicherheit wird durch ein abschnittsweises Zufahrts-Verbot zum Planungsgebiet sowie durch die Festsetzung von Sichtflächen gewährleistet.

7.4.3.4 Um im Zuge der geplanten Beseitigung der Bahnübergänge und der damit einhergehenden Umgestaltung des Knotenpunktes "Bregenzer Straße"-"Bleicheweg" einen durchgängigen, einheitlich gestalteten Fuß- und Radweg zu erhalten, wird ein schmaler Streifen im südlichen Planungsbereich als Verkehrsfläche festgesetzt. Diese Verkehrsfläche wird Bestandteil des unselbstständigen Gehweges entlang der Ortsdurchfahrt.

7.4.4 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

7.4.4.1 Nutzungskonflikte auf Grund von Verkehrslärm sind im Planungsgebiet gegeben. Auf das Gebiet wirken die Lärmimmissionen der Staats-Straße St 2375 ein. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung der zu erwartenden Verkehrslärm-Immissionen im Planungsgebiet vom Büro für Stadtplanung H. Sieber durchgeführt (Gutachten mit Fassung vom 16.02.2009). Die Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005-1 für ein Mischgebiet (MI) werden überschritten. Der damit einhergehende Konflikt wird durch Festsetzungen von passiven Lärmschutz-Maßnahmen gelöst.

7.4.4.2 Bei einer Nutzung von Parkplätzen wirken Lärmimmissionen vom Planungsgebiet auf die Umgebungsbebauung ein. Die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm werden tagsüber (06:00 bis 22:00 Uhr) an der Umgebungsbebauung eingehalten. Während der Nachtzeit (22:00 bis 06:00 Uhr) können Überschreitungen nicht ausgeschlossen werden. Aus diesem Grund wird die Nutzungszeit der Parkplätze im Planungsgebiet auf den Tageszeitraum (06:00 bis 22:00 Uhr) begrenzt. Eine Parkplatznutzung im Planungsgebiet kann nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) dann stattfinden, wenn in einem Gutachten nachgewiesen wird, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der Umgebungsbebauung eingehalten werden (z.B. durch Errichtung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme).

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.4.5 Wasserwirtschaft

7.4.5.1 Die Stadt verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.4.5.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.4.5.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

7.4.5.4 Der überplante Bereich wird an die städtische Frischwasserleitung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.4.5.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit, kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

7.4.6 Geologie

7.4.6.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Begründung – Abarbeitung der Eingriffsregelung des §1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. §13a BauGB

8.1.1 Umweltprüfung

8.1.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. §2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. §2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu §2 Abs. 4 und §2a BauGB ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodenseebank" und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" im beschleunigten Verfahren nach §13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. §13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Bodenseebank" und der 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des §1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

8.2 Konzept zur Grünordnung

8.2.1 Bestandsaufnahme

8.2.1.1 Das Planungsgebiet liegt im Westen des Lindauer Stadtteiles Reutin. Es grenzt im Süden an die Staatsstraße 2375 und westlich an den "Bleicheweg" an. Im Norden und Westen wird es von bestehender zwei- bis dreigeschoßiger Wohn- und Gewerbebauung umschlossen. Innerhalb des Planungsbereiches befinden sich ein langgestrecktes eingeschoßiges Gebäude, in dem ein Medien-Dienstleistungsbetrieb untergebracht ist, eine Garage sowie eine kleine Kiosk-Videothek. Das Medien-Gebäude sowie die Garage umschließen L-förmig eine asphaltierte Park- und Hoffläche, die zu den beiden Straßen hin gelegen ist und etwa ein Drittel des Planungsgebietes einnimmt. Zur Staatsstraße hin verläuft ein Grünstreifen zwischen Parkplatz und Bürgersteig, auf dem Ziersträucher (v. a. Spiräen) sowie zwei große Platanen wachsen. Zwei weitere große Bäume (eine Robinie sowie eine weitere Platane) stehen an der Ostgrenze des Planbereiches. Vor dem Medien-Gebäude ist an der Hauswand Bambus gepflanzt.

8.2.1.2 Der größte Teil der überplanten Flächen ist durch die bestehende Bebauung sowie die Parkfläche

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

bereits versiegelt. Nur im Bereich des Grünstreifens und der einzelnen Bäume und Sträucher kann der Boden noch einen Teil seiner Funktionen erfüllen. Auch hier ist aber mit einer erhöhten Belastung auf Grund der durch den Auto-Verkehr eingetragenen Schadstoffe zu rechnen.

8.2.1.3 Laut einem Gutachten des Ingenieurbüros für Umwelttechnik, Arbeitssicherheit und Immissionsschutz Schöchle-Schorer-Wolf GmbH in Kempten vom 01.07.1993 ist der Bodenaufbau des Planungsgebietes gekennzeichnet durch einen engräumigen Wechsel von grob- und feinkörnigen Bach- und Seesedimenten (von Grobkies bis Auelehm bzw. Seeton und Seekreide) in meist nur wenige Dezimeter mächtigen Lagen. Die feinkörnigen Sedimente treten mehr zur Tiefe hin auf. Der Grundwasserspiegel steht zwischen 1,60 m und 1,75 m unter der Geländeoberkante.

Auf Grund der früheren Nutzung des Geländes als Tankstelle ist der Boden vor allem im Bereich der ehemaligen Zapfsäulen und am Schlammfang (süd- und südwestlicher Bereich) mit aliphatischen (Mineralöl-)Kohlenwasserstoffen verunreinigt (siehe o. g. Gutachten). Bei einem Bodenaushub im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen ist daher zu beachten, dass der mit Kohlenwasserstoffen kontaminierte Boden nicht auf einer Bauschuttdeponie abgelagert werden darf. Ölverunreinigter Boden ist entweder zu einer Hausmülldeponie oder zu einer Bodenbehandlungsanlage zu bringen. Es ist zudem damit zu rechnen, dass das bei den Baumaßnahmen abzupumpende Grundwasser soweit mit Kohlenwasserstoffen belastet ist, dass es nicht unbehandelt abgeleitet werden darf.

8.2.1.4 Der Planungsbereich liegt an einer Straßenecke und ist daher von Passanten und vorbeifahrenden PKW-Fahrern gut einsehbar. Durch die – vor allem im Vergleich zur Nachbarschaft – niedrige Bebauung und die relativ große Parkfläche, die von Bäumen und Sträuchern eingegrünt ist, entsteht der Eindruck eines nur gering verdichteten städtischen Gebietes.

8.2.1.5 Auf Grund des Verkehrsaufkommens besonders auf der Staatsstraße 2375 ist mit einer erhöhten Schadstoffbelastung der Luft zu rechnen. Während der Vegetationsperiode können die bestehenden Bäume eine Luft filternde Wirkung haben und durch den Schattenwurf ihres Kronendaches von der Sonneneinstrahlung abgeschirmte und damit unter Umständen etwas kühlere Bereiche schaffen.

8.2.2 Auswirkungen der Planung

8.2.2.1 Durch die Errichtung des geplanten größeren Baukörpers gehen die Baumbuspflanzen vor dem jetzigen Medien-Gebäude verloren. Die vier vorhandenen Bäume werden im Rahmen der Baumaßnahme gefällt. Damit geht nicht nur eine wichtige Eingrünung verloren, sondern es entfällt auch die Luft filternde und Temperatur regulierende Wirkung der Bäume. Besonders auf Grund der Größe der bestehenden Bäume stellt die Fällung einen erheblichen Eingriff dar.

8.2.2.2 Da der Versiegelungsgrad schon jetzt sehr hoch ist, ergeben sich durch die Bebauung keine weiteren Verschlechterungen der bereits sehr stark eingeschränkten Bodendurchlässigkeit. Der Boden

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

wird auch weiterhin seine Funktionen nur in sehr geringem Umfang erfüllen können. Durch den Abtransport des kontaminierten Bodens löst sich zwar die Altlasten-Problematik. Gleichzeitig kommt es jedoch dadurch zu einem erneuten Eingriff in das bereits stark anthropogen geprägte Bodenprofil. Analog wird zwar während der Baumaßnahmen das vermutlich ebenfalls verunreinigte Grundwasser abgepumpt. Durch den Baustellenverkehr kann es jedoch zu weiteren Verunreinigungen des Grundwassers kommen. Unter Umständen führt das Abpumpen auch zu einer (temporären) Absenkung des Grundwasserspiegels.

8.2.2.3 Die Errichtung eines dreigeschoßigen Gebäudes direkt an den beiden Straßen verhindert in Zukunft den Blick über das Eckgrundstück hinweg zu dem gegenüberliegenden Gebiet. Der Eindruck einer relativ lückigen Bebauung, welche das Stadtgebiet an dieser Stelle bisher auflockerte, geht verloren. Stattdessen fügt sich das geplante Gebäude hinsichtlich seiner Größe und Höhe mehr in die umgebende Bebauung ein und erzeugt den Eindruck eines stärker verdichteten innerstädtischen Gebietes.

8.2.3 Grünordnerische Festsetzungen

8.2.3.1 Das Konzept zur Grünordnung berücksichtigt den Bestand und die Auswirkungen der Planung wie folgt:

8.2.3.2 Auf dem Grundstück kommen vier überwiegend ältere, hohe Bäume (drei Platanen, eine Robinie) vor. Es handelt sich dabei um einen naturschutzfachlich hochwertigen Gehölzbestand. Da die Bäume auf Grund der geplanten Bebauung nicht erhalten werden können, wird festgesetzt, dass pro fünf offene Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist, um die Durchgrünung des Grundstückes zu gewährleisten.

8.2.3.3 Um über Baumpflanzungen hinaus das Planungsgebiet zu begrünen, sind auf einem Mindestanteil von 15 % der Grundstücksfläche Pflanzungen vorzunehmen.

8.2.3.4 Hecken aus Nadelgehölzen werden angrenzend an die öffentlichen (Straßen-)Flächen ausgeschlossen, um das Grundstück optisch besser in das Straßenbild einzufügen.

8.2.3.5 Gehölze, die als Zwischenwirt für die Erkrankungen im Obst- und Ackerbau gelten, speziell die in der Verordnung zur Bekämpfung der Feuerbrandkrankheit genannten, werden durch die Planung ausgeschlossen. Hierdurch sollen Gefährdungen der im Umkreis bestehenden sowie der zu pflanzenden Gehölze vermieden werden. Als hochanfällige Wirtspflanzen erwiesen sich Birne, Quitte und Zierquitte, Weiß- und Rotdorn sowie einige Sorten und Hybride der großblättrigen Zwergmispel (Cotoneaster). Auch die Arten der Gattung Sorbus (Vogelbeere, Mehlbeere, Elsbeere und Speierling) können vom Feuerbranderreger befallen werden.

8.2.3.6 Die vorgesehenen Parkflächen sind als Mager- bzw. Trockenstandorte auszubilden (z.B. Schotterrasen oder Rasengittersteine). Hierdurch soll der Versiegelungsgrad verringert und die Flächen als

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert werden.

8.2.3.7 Für die undurchsichtigen Flachdächer ist eine Dachbegrünung festgesetzt. Diese dient zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimiert Niederschlagsabfluss-Spitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüberhinaus bietet ein begrüntes Dach auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere und kann daher als Ersatzbiotop für im Zuge der Planung verloren gehendes Grün dienen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.1 Örtliche Bauvorschriften

9.1.1 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

9.1.1.1 Es werden keine Regelungen über die Gestaltung der Gebäude getroffen, um der Bauherrschaft ein Maximum an Gestaltungsfreiheit zu gewähren. Um dennoch sicher zu stellen, dass durch das Vorhaben keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation entsteht, werden gestalterische Aspekte zum Vorhaben zusätzlich im Durchführungsvertrag geregelt.

9.2 Sonstige Regelungen

9.2.1 Abstandsflächen

9.2.1.1 Für die Abstandsflächen werden in jedem Fall die Regelungen des Art. 6 Abs. 5 Satz 1 BayBO zu Grunde gelegt. Dies ist sinnvoll, um Beeinträchtigungen der Belichtungs-, Belüftungs- und Besonnungs-Situation zu vermeiden.

9.2.2 Werbeanlagen, Werbepylone und Fahnenmasten

9.2.2.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Anzahl der Werbeanlagen, Werbepylone und Fahnenmasten wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner entsteht. Zudem sollen die Werbeanlagen zurückhaltend gestaltet werden, da sich das Planungsgebiet an einer städtebaulich bedeutsamen Straßenkreuzung befindet. Ein Bezug zur Größe der baulichen Anlagen sollte gewahrt bleiben.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10 Begründung – Sonstiges

10.1 Umsetzung der Planung

10.1.1 Maßnahmen zur Verwirklichung

10.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

10.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

10.1.2 Wesentliche Auswirkungen

10.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

10.1.3 Durchführungsvertrag

10.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Basierend auf der allgemeinen Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Mischgebiet (MI), sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Außerdem wird die Zulässigkeit des Vorhabens bezüglich der immissionsschutztechnischen Anforderungen in den Vertrag eingearbeitet.

10.2 Erschließungsrelevante Daten

10.2.1 Kennwerte

10.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,204 ha

10.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	0,200	98,0 %
Öffentliche Verkehrsflächen	0,004	2,0 %

10.2.2 Erschließung

10.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke Lindau

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

10.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co.KG

10.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

10.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co.KG

10.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau

10.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

10.2.2.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Bodenseebank" und die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

10.2.3 Planänderungen

10.2.3.1 Bei der Planänderung vom 12.01.2009 fanden die Überlegungen des Vorhabenträgers sowie der Stadtverwaltung aus der Besprechung am 12.12.2008 wie folgt Berücksichtigung:

- Reduzierung der Höhe des Hauptgebäudes von 16,00 m auf 14,00 m
- Änderungen bei baulichen Anlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen
- Ergänzungen bei Werbeanlagen, Werbepylone und Fahnenmasten auf den für die Bebauung vorgesehenen Flächen
- Änderung der Pflanzliste
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

10.2.3.2 Bei der Planänderung vom 28.04.2009 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind in der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 28.04.2009 enthalten):

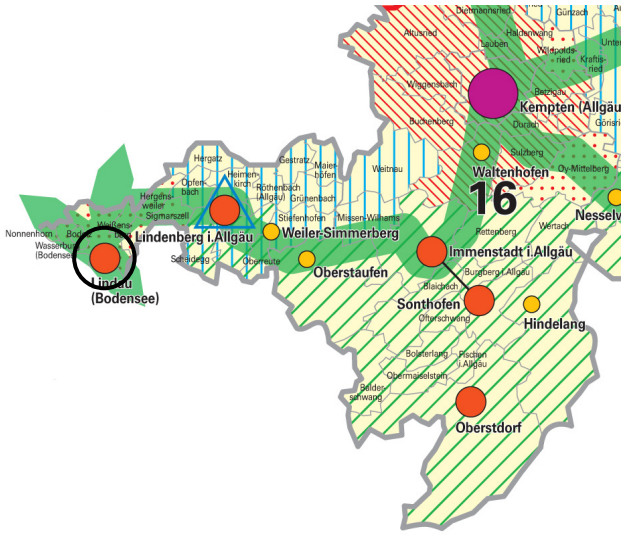
- Aufnahme der Festsetzung zu Sichtflächen für den fließenden Verkehr
- Änderung der Immissionsschutz-Festsetzung 1 und 2
- redaktionelle Änderung der Höhenfestsetzung
- zusätzlicher Hinweis zu Sichtflächen für den fließenden Verkehr
- zusätzlicher Hinweis zu Haupt-Versorgungsleitungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

- zusätzlicher Hinweis zu Grundwasser und Untergrundarbeiten
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

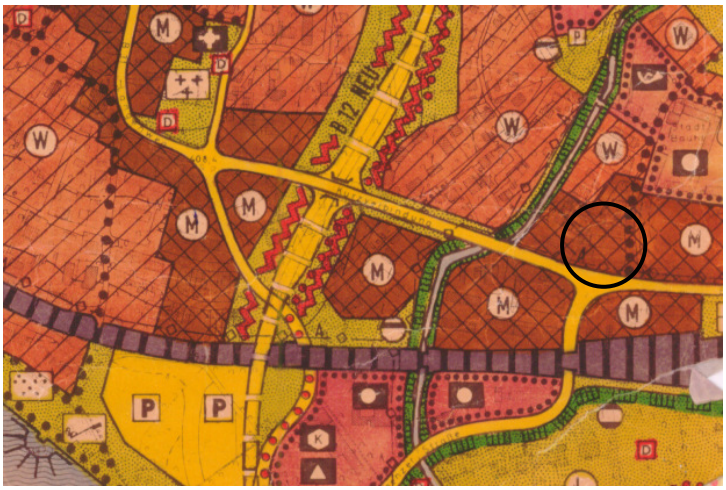
Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum", Mittelzentrum, Entwicklungsachse Kempten-Lindau und Landesgrenze BW-Lindau



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu 2006, Karte 1 "Raumstruktur"; Darstellung als "Allgemeiner Ländlicher Raum"

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Baufläche (M)



Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Osten entlang der "Bregenzer Straße"/"Kolpingstraße", rechts im Bild das Grundstück der Bodenseebank

Blick von Süden auf das Grundstück der Bodenseebank, rechts im Bild der "Bleicheweg", im Hintergrund angrenzende Wohnbebauung

Blick in Richtung Osten auf die Nachbargebäude der Kreissparkasse (Bregenzer Straße 33) und des Landratsamtes (Bregenzer Straße 35)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

13 Verfahrensvermerke

13.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 22.07.2008. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

13.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis ..... (Billigungsbeschluss vom .....; Entwurfsfassung vom .....; Bekanntmachung am .....) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

13.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden im Rahmen eines Termines am 11.06.2008 unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert (gem. § 4 Abs. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom ..... (Entwurfsfassung vom .....) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

13.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom ..... über die Entwurfsfassung vom .....

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

13.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Stadtrat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

13.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "Bodenseebank" und die 13. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 57 "Zwischen Laubeggengasse und Bleicheweg" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 16.10.2008

Plan geändert am: 12.01.2009

Plan geändert am: 28.04.2009

Planer:

..... Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Lindau (B)

(i. A. N. Doll)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschriften der Planer. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen