

Stadt Lindau (B) vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7"

Abwägungs- und Beschlussvorlage Büro Sieber, Lindau (B)

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 27.09.2017 vorgelegt

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7"

- Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Äußerungen gem. §§ 3 (1) und 4 (1) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB

Anlagen

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7", Entwurf mit Stand vom 05.09.2017 (DIN-A4-Format)
- Vorhaben- und Erschließungsplan (12 Pläne, Lageplan, TG, EG, 1.OG, 2.OG, 3.OG, 4.OG, DG, Schnitt A-B, Ansicht Nord-Ost, Ansicht Süd-West, Außenanlage) vom 18.08.2017
- Artenschutzrechtlicher Kurzbericht vom 06.06.2017
- Schalltechnische Untersuchung vom 21.08.2017

SACHVERHALT

1. Ziel und Zweck der Planung
2. Ausgangslage
3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB)
4. Frühzeitige Beteiligung der Behörden- und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 (1) BauGB)

1 Ziel und Zweck der Planung

Der Vorhabenträger beabsichtigt die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses auf dem Grundstück Fl.Nr.104, Gemarkung Aeschach. Im Erdgeschoss ist eine Bäckereifiliale mit Tagescafé und Aussenbestuhlung geplant. In den Obergeschossen sollen Wohnungen entstehen. Für den Bau des Wohn- und Geschäftshauses sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geschaffen werden.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann im beschleunigten Verfahren gem. §13a BauGB aufgestellt werden, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und die maximal zulässige Grundfläche von weniger als 20.000m² nach §13a (1) Nr.1 BauGB bei einem Geltungsbereich von ca. 1.100m² unterschritten wird.

Der Geltungsbereich umfasst die Grundstücke der Gemarkung Aeschach, Fl.-Nrn. 104, 100/14 und ein Teilgrundstück von Fl.-Nr. 105.

2 Ausgangslage

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) hat in seiner Sitzung am 26.02.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 117 "Friedrichshafener Straße-Wackerstraße" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. Ebenso wurde eine Veränderungssperre für das Grundstück Fl.-Nr. 104 beschlossen. Die Veränderungssperre wurde vom Stadtrat der Stadt Lindau (B) in seiner Sitzung am 25.01.2017 nochmals um ein Jahr verlängert und gilt nun bis zum 11.02.2018. Der Umgriff des Aufstellungsbeschlusses vom 26.02.2015 umfasste die Grundstücke mit den Fl.-Nr. 100,100/2, 100/14 und 104. Der Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße-Wackerstraße" wird nun als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" fortgeführt. Der größere Umgriff wird somit aufgegeben und beinhaltet nun ausschließlich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 104, 100/14 und ein Teilgrundstück von Fl.-Nr. 105.

Der Vorhabenträger des Wohn- und Geschäftshauses stellte sein Bauvorhaben gemeinsam mit seinem Architekten im Juni und September 2016 im Gestaltungsbeirat vor. Dem Bauausschuss wurde die Planung am 14.02.2017 zur Abstimmung vorgelegt und als Grundlage für den vBP beschlossen.

Die Planung wurde nochmals im März und Juni 2017 geringfügig überarbeitet. Auf dieser Grundlage wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) durchgeführt.

3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

3.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand in der Zeit vom 31.07.2017 bis 18.08.2017 statt.

3.2 Von folgenden Bürgern (Öffentlichkeit) wurden Anregungen geäußert, die wie folgt behandelt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass aus Gründen des Datenschutzes die Namen und Adressen der Bürger, die eine Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB abgegeben haben, geschwärzt wurden. Die Nummerierung erfolgt chronologisch neu für jede Beteiligung, so dass bei einer fortlaufenden Aufnahme im Dokument bei mehreren öffentlichen Auslegungen kein Bezug zwischen den Nummerierungen besteht.

3.2.1

Bürger 1:

[REDACTED]

Stellungnahme vom
07.08.2017

[REDACTED]

Um dem Ruf der Gartenvorstadt Aeschach gerecht zu werden, wäre es sehr wünschenswert, wenn möglichst wenig versiegelte Fläche entstehen würde. Der Parkplatz sollte also mit Rasensteinen wasserdurchlässig werden. Auch die Pflanzung einiger Bäume wäre sinnvoll, wie die Begrenzung der Außenbestuhlungsfläche durch eine Hecke oder Büsche.

Abwägung/Beschluss:

Die gewünschte Begrünung des Hofbereiches ist auch im Sinne des Vorhabenträgers, da hier ein gemütlicher Sitzbereich für die Gäste entstehen soll. Die Begrünung des Hofbereiches erfolgt in Abstimmung mit den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau.

Im Straßenraum der "Friedrichshafener Straße" wird auf Kosten des Antragstellers ein weiterer Baum gepflanzt. (Regelung im Durchführungsvertrag)

Durch die darunterliegende Tiefgarage ist in großen Teilen des Grundstückes keine Versickerung möglich und es können keine Bäume gepflanzt werden.

Im Bereich der Außenbestuhlung sollen zur Eingrünung großformatige mobile Pflanzen aufgestellt werden.

Es erfolgt keine Planänderung

		<p>Überlegenswert wäre auch, eine Absenkung der Parkplatzfläche auf die Ebene des Grundstücks von Wackerstraße 4, damit das abfließende Wasser nicht auf das Nachbargrundstück fließt.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine Absenkung des Parkplatzbereiches ist nicht vorgesehen, da die Erschließung zum einen barrierefrei sein soll und zum anderen für die Begrünung ein gewisser Aufbau auf der Tiefgaragendecke notwendig ist. Entlang der Grundstücksgrenze wird es eine Stützmauer oder Aufkantung geben, so dass das anfallende Regenwasser nicht über das Grundstück "Wackerstraße 4" entwässert wird, sondern auf dem Grundstück des Vorhabenträgers gesammelt und sicher abgeleitet wird.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
		<p>Schade, dass der Eingang zur Tiefgarage jetzt doch über die Wackerstraße erfolgt und dass das Gebäude sich in der Höhe nicht an den direkt anschließenden Gebäuden orientiert, sondern nochmal so ein "Hochhaus" den Charakter Aeschachs großstadtähnlich urbanisiert.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Erschließung über die Wackerstraße ist städtebaulich sinnvoll. Eine Erschließung über die stark befahrene "Friedrichshafener Straße" wäre aus verkehrstechnischer Sicht problematisch.</p> <p>Die Gebäudehöhe ist mit den umliegenden mehrgeschossigen Gebäuden städtebaulich an dieser Stelle zu vertreten. Im Sinne der Nachverdichtung wird hier zentrumsnah Wohn- und Gewerbefläche geschaffen.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.2	<p>Bürger 2: [REDACTED] Stellungnahme vom</p>	<p>Meine Name ist [REDACTED] [REDACTED] Wenn ich das Bauvorhaben von [REDACTED] recht</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Fenster der Südostwand des Gebäudes Friedrichshafener Straße 9 entsprechen nicht der Baugenehmigung vom</p>

10.08.2017	<p>verstehe wird eine neue Wand direkt vor mein Toiletten - Bad Bereich gebaut.</p> <p>Somit habe ich weder Tageslicht noch ein Entlüftung in diesem Raum.</p> <p>Hiermit mache ich von meinem Recht Gebrauch und widerspreche diesem Bebauungsplan!</p>	<p>06.08.1962. Bei dieser Südostwand handelt es sich um eine Brandmauer, die nur ohne Fenster hätte errichtet werden dürfen. Alternativ hätten für die Badfenster nur Glasbausteine verwendet werden dürfen. Zudem findet sich im Baugenehmigungsplan die Eintragung: "Wird beim späteren Zwischenbau zugemauert". Das Ganze beruht auf einer Vereinbarung vom 11.04.1962 zwischen den damaligen Grundstückseigentümern, worin es heißt: "Die östliche Brandmauer soll 5,00 m vom Altbau Stiegelmayr (Friedrichshafener Str. 7) entfernt erstellt werden. Der Grundstückstreifen (im beigefügten Lageplan rot angelegt!) einschließlich aller Erschließungs- und Nebenkosten, kann zu einem späteren Zeitpunkt von Herrn Stiegelmayr erworben werden, so dass ein 1-geschossiger und später mehrgeschossiger Anbau möglich ist. In den drei Ostbädern des Neubaus sind vorläufig Glasbausteine mit einem Metall-Lüftungsflügel vorgesehen, welche bei einem Anbau zugemauert werden (siehe auch Bemerkung im Bauplan)."(siehe Anlage)</p> <p>Später erfolgte offenbar die Veräußerung des in der Vereinbarung genannten Grenzstreifens an den Eigentümer von Friedrichshafener Straße 7, so dass das Gebäude Friedrichshafener Straße 9 zum Grenzbau wurde. Abweichend von der erteilten Baugenehmigung wurden die Bäder jedoch mit normalen Fenstern versehen. Die Bauakte enthält sogar die Zustimmung der damaligen Eigentümer des Grundstücks Friedrichshafener Straße 9 zu einem späteren Grenzanbau unter Zumauern der Fenster.</p> <p>Die zunächst zivilrechtlich getroffenen Vereinbarungen wur-</p>
------------	--	---

			<p>den zum Gegenstand des damaligen Baugenehmigungsverfahrens gemacht und haben ihren Niederschlag in den genehmigten Bauvorlagen und der Genehmigung gefunden, einem grundstücksbezogenen Verwaltungsakt, welcher auch die heutigen Eigentümer des Grundstücks Friedrichshafener Straße 9 bindet. Damit ist ein mehrgeschossiger Anbau an das Gebäude Friedrichshafener Straße 9 bei einem Entfernen der Badfenster grundsätzlich möglich. Badezimmer stellen keine Aufenthalts- oder Ruheräume dar, die direkt belüftet oder belichtet werden müssen. Entsprechend der Baugenehmigung vom 06.08.1962 zum Gebäude Friedrichshafener Straße 9 werden die betroffenen Badezimmerfenster zugemauert. Das Vorhaben kann damit entsprechend umgesetzt werden.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
3.2.3	<p>Bürger 3: Hr. [REDACTED] [REDACTED] Stellungnahme vom 13.08.2017</p>	<p>[REDACTED]</p> <p>[REDACTED] kann ich der geplanten Bebauung laut Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" nicht zustimmen.</p> <p>Das geplante Gebäude ist in seiner Höhe und Ausführung viel zu groß bemessen.</p> <p>Mit 7 Geschossen (6 davon Überirdisch) reicht es schon fast an die Größe des gegenüberliegenden Hochhauses heran und übertrifft die benachbarten Gebäude bei weitem.</p> <p>Selbst bei dem neu gebauten LuKi2 mussten die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Aufgabe des Gestaltungsbeirates besteht in der Erarbeitung von Empfehlungen für Verwaltung und Stadtrat der Stadt Lindau.</p> <p>Die Planung zum Gebäude Friedrichshafener Str. 7 wurde dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lindau (B) insgesamt zwei Mal vorgelegt (am 23.06.2016 und 29.09.2016).</p> <p>In der überarbeiteten Planung, die in der zweiten Sitzung des Gestaltungsbeirates vorgelegt wurde, wurden wesentliche Anregungen aus der ersten Sitzung integriert. Eine Übernahme aller Anregungen und Empfehlungen des Ge-</p>

	<p>obersten beiden Geschosse nach Vorgabe der Stadt jeweils zurückgesetzt werden, um den Bau nicht zu hoch erscheinen zu lassen.</p> <p>In allen Gesprächen über das geplante Gebäude wurde sowohl seitens der Stadt, als auch des Gestaltungsbeirates, ein fließender Übergang der hohen Gebäude um dem Aeschacher Kreisel zu den umliegenden Bebauungen gefordert.</p> <p>Das aktuell geplante Gebäude konterkariert diese Forderungen in eklatanter Weise und treibt die ohnehin schon kompakte und überhöhte Bausubstanz im Zentrum Aeschachs auf die Spitze.</p>	<p>staltungsbeirates erfolgte nicht.</p> <p>Daher wurde das Vorhaben dem Bau- und Umweltausschuss am 14.02.2017 in der vorliegenden Form vorgestellt und mehrheitlich befürwortet (mit 6 Geschossen, dreigeschossigem Zwischenbau zur Friedrichshafener Str. 9, Zurücknahme der Front um die Hälfte, Erhaltung des Durchganges zur Friedrichshafener Str. 5).</p> <p>Gemäß Beschluss des Bau- und Umweltausschusses vom 14.02.2017 empfahl der Bauausschuss dem Stadtrat ein Bebauungsplan-Verfahren auf Grundlage der vorgenannten Planungen einzuleiten.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung.</p>
	<p>Ich kann hier nur die Forderungen des Gestaltungsbeirates auf seiner Sitzung vom 23.06.2016 wiederholen, denen ich mich nur anschließen kann:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eine maximale Geschossanzahl von 5 Geschossen. Also Kellergeschoss und 4 Obergeschosse. • Bündigkeit mit dem Gebäude Nr. 9 nur bis maximal Erdgeschoss, so wie bisher • Zurücknahme der Front • Erhalten des Gebäudeabstands und Durchgang zur Friedrichshafener Str. 5 	
	<p>Der Anbau des geplanten Gebäudes direkt an die</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p>

	<p>Hauswand des Gebäudes Nr. 9 stellt ein nicht geringes Problem dar, da sich auf dieser Seite Fenster befinden, die bei der geplanten Bebauung zugemauert würden.</p>	<p>Der dreigeschossige Anbau an das Gebäude Friedrichshafener Str. 9 ist möglich, da grundsätzlich konturengleich an Grenzgebäude angebaut werden darf. Die östlichen Badfenster von Friedrichshafener Straße 9 sind an dieser Stelle nicht genehmigt und hätten nur in Form von Glasbausteinen umgesetzt werden dürfen, da es sich bei der Wand um einen Brandschutzmauer handelt. Das bedeutet, dass der geplante Neubau als Grenzbau zu Friedrichshafener Str. 9 dreigeschossig umgesetzt werden darf. Mögliche Belüftungen sind privatrechtlich zwischen den Nachbarn zu klären. (siehe auch Abwägung zu 3.2.2)</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
	<p>Des Weiteren sehe ich die Errichtung eines Biergartens im hinteren Bereich als sehr kritisch an. In diesem Bereich befinden sich die eine Reihe von Balkonen und Ruhezonen der umgebenen Gebäude.</p> <p>Die Belästigung durch den Betrieb eines Biergartens (Lärm etc.) würde die Wohnqualität aller betroffenen Nachbargebäude sehr einschränken.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Umsetzung eines Biergartens ist nicht vorgesehen. Es handelt sich vielmehr um ein Tagescafé. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung ergab sich, dass die Betriebszeiten der Bäckerei und des Cafés auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken sind. Die Öffnungszeiten werden wahrscheinlich aber sogar kürzer sein.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
	<p>Zudem habe ich gehört, dass in dem geplanten Gebäude ein Bäckereibetrieb mit Backstube geplant ist. Einer solchen gewerblichen Nutzung stehe ich auch kritisch gegenüber, ist hier doch auch mit erheblicher Belästigung durch Liefer- und Arbeitsbetrieb schon in den frühen Morgenstunden zu rechnen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Eine Backstube bzw. Bäckereibetrieb ist in dem Gebäude nicht geplant. Es ist lediglich eine Verkaufstheke und ein Café (innen und außen) geplant. Die Ware wird täglich angeliefert. Die Betriebszeiten werden auf den Tagzeitraum beschränkt, wodurch ein gewerblicher Betrieb im Zeitraum zwi-</p>

		<p>Ich hoffe, dass meine Bedenken zur geplanten Bebauung Gehör finden und zu einer besseren und für die Umgebung passenderen Bebauung führen.</p>	<p>schen 22:00 und 6:00 Uhr ausgeschlossen ist. Es erfolgt keine Planänderung</p>																																																
<p>3.2.4</p>	<p>Bürger 4:  Stellungnahme vom 18.08.2017</p>	<p>Nach Prüfung der ausgelegten Unterlagen zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erhebe ich gegen die hier beabsichtigte Bauleitplanung bedenken.</p> <p>1. Gastronomiefläche</p> <p>Wie aus den Unterlagen ersichtlich wird, ist im Erdgeschoss die Unterbringung einer Verkaufseinrichtung mit über 220 m² Innenfläche geplant. Das bedeutet einen Zuwachs von ca. 190 m² Geschäftsfläche zur jetzt bestehenden Bäckerei. Mit dieser Erweiterung wird die jetzt bestehende Gesamtgeschäftsfläche für Gastronomiebetriebe im Umkreis von 200 m in erheblicher und unangemessener Weise erhöht (siehe untenstehende Tabelle).</p> <table border="1" data-bbox="611 954 1238 1091"> <thead> <tr> <th>Bestand ca. Verkaufsfläche</th> <th>Fläche innen</th> <th>Planung ca. Verkaufsfläche</th> <th>Fläche innen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ebner</td> <td>25 m²</td> <td>Ebner</td> <td>25 m²</td> </tr> <tr> <td>Schwarz</td> <td>75 m²</td> <td>Schwarz</td> <td>75 m²</td> </tr> <tr> <td>Schmieger</td> <td>70 m²</td> <td>Schmieger</td> <td>70 m²</td> </tr> <tr> <td>Bäckerei Zeh</td> <td>20 m²</td> <td>Bäckerei Zeh</td> <td>97 m²</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>190 m²</td> <td>Gesamt</td> <td>267 m²</td> </tr> </tbody> </table> <p>Erhöhung um ca. 40 Prozent</p> <table border="1" data-bbox="611 1190 1238 1327"> <thead> <tr> <th>Bestand Sitzfläche innen</th> <th>Fläche innen</th> <th>Planung Sitzfläche innen</th> <th>Fläche innen</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Ebner</td> <td>70 m²</td> <td>Ebner</td> <td>70 m²</td> </tr> <tr> <td>Schwarz</td> <td>50 m²</td> <td>Schwarz</td> <td>50 m²</td> </tr> <tr> <td>Schmieger</td> <td>20 m²</td> <td>Schmieger</td> <td>20 m²</td> </tr> <tr> <td>Bäckerei Zeh</td> <td>10 m²</td> <td>Bäckerei Zeh</td> <td>124 m²</td> </tr> <tr> <td>gesamt</td> <td>150 m²</td> <td>gesamt</td> <td>264 m²</td> </tr> </tbody> </table>	Bestand ca. Verkaufsfläche	Fläche innen	Planung ca. Verkaufsfläche	Fläche innen	Ebner	25 m ²	Ebner	25 m ²	Schwarz	75 m ²	Schwarz	75 m ²	Schmieger	70 m ²	Schmieger	70 m ²	Bäckerei Zeh	20 m ²	Bäckerei Zeh	97 m ²	gesamt	190 m ²	Gesamt	267 m ²	Bestand Sitzfläche innen	Fläche innen	Planung Sitzfläche innen	Fläche innen	Ebner	70 m ²	Ebner	70 m ²	Schwarz	50 m ²	Schwarz	50 m ²	Schmieger	20 m ²	Schmieger	20 m ²	Bäckerei Zeh	10 m ²	Bäckerei Zeh	124 m ²	gesamt	150 m ²	gesamt	264 m ²	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Es ist nachvollziehbar, dass die zusätzliche Konkurrenz eine Belastung für das eigene Geschäft bedeutet. Allerdings muss man auch in die Betrachtung einbeziehen, dass die Bäckerei bereits vorhanden ist und sich lediglich erweitern möchte und dass man nicht einem Unternehmen aufgrund der vorhandenen Nutzung untersagen kann, dass es sein Geschäft erweitert. Würde die Stadt so handeln und einzelnen Unternehmen die Erweiterung untersagen, dann würde die Stadt in unzulässiger Weise in den Markt eingreifen, was ihr nicht erlaubt ist. Aufgabe der Stadtverwaltung ist es in erster Linie dafür zu sorgen, dass die baurechtlichen und bauordnungsrechtlichen Bestimmungen eingehalten werden. Insofern kann die Stadt dem Wunsch nach Einschränkung der Verkaufsfläche nicht nachkommen.</p> <p>Das aktuelle Einzelhandelskonzept für die Stadt Lindau weist den Bereich um den Aeschacher Markt als zentralen Versorgungsbereich aus. Als Hauptmagnet ist der Edeka zu nennen. Neben verschiedenen Einzelhandelsbetrieben sind auch gastronomische Einrichtungen vorhanden. Der Standort Aeschach ist schwerpunktmäßig Versorgungszentrum für die Lindauer selbst. Dies haben auch die Befragungsergebnisse der Point-of-Sale-Befragungen bestätigt. In zwei Vor-Ort-Befragungen im August 2015 und im März 2016 ergab</p>
Bestand ca. Verkaufsfläche	Fläche innen	Planung ca. Verkaufsfläche	Fläche innen																																																
Ebner	25 m ²	Ebner	25 m ²																																																
Schwarz	75 m ²	Schwarz	75 m ²																																																
Schmieger	70 m ²	Schmieger	70 m ²																																																
Bäckerei Zeh	20 m ²	Bäckerei Zeh	97 m ²																																																
gesamt	190 m ²	Gesamt	267 m ²																																																
Bestand Sitzfläche innen	Fläche innen	Planung Sitzfläche innen	Fläche innen																																																
Ebner	70 m ²	Ebner	70 m ²																																																
Schwarz	50 m ²	Schwarz	50 m ²																																																
Schmieger	20 m ²	Schmieger	20 m ²																																																
Bäckerei Zeh	10 m ²	Bäckerei Zeh	124 m ²																																																
gesamt	150 m ²	gesamt	264 m ²																																																

	<p>Erhöhung um ca. 70 Prozent</p> <p>Daneben würde die geplante Gastronomiefläche von knapp über 220 m² die bisherige Gesamtgastronomiefläche eines einzelnen Geschäftes erheblich übersteigen. So ist die bestehende Gastronomiefläche der Bäckerei Schwarz mit 125 m² beträchtlich kleiner. Das entspricht einer Steigerung von fast 75 Prozent. Dieser Umstand steht in einem erheblichen städtebaulichen Gegensatz zu den bestehenden Geschäftsgrößen in der Nähe zum Aeschacher Markt. Geschäfte wie die Konditorei Ebner oder der Metzger Schmieger, die eine gleiche geschäftliche Ausrichtung vorweisen können, liegen mit einer Gesamtfläche von ca. 95 m² um mehr als das Doppelte darunter. Die Gesamtfläche der geplanten Gastronomie ist daher drastisch zu reduzieren, allein damit die städtebauliche Gesamtsituation am Aeschacher Markt auch weiterhin gewährleistet wird.</p> <p>In die hier aufgeführte Betrachtung wurden lediglich die Gastronomieflächen einbezogen, die innerhalb der Gebäude liegen. Dadurch wird ein wetterunabhängiger Vergleich erreicht. Darüber hinaus würde ein Vergleich der bestehenden Terrassenflächen mit der geplanten Terrasse noch eklatanter ausfallen. Als Beispiel hierzu: Keine Terrasse im Umkreis von 200 m erreicht eine Fläche von 40 m². Die geplante Terrasse soll 120 m² groß werden, was mindestens eine Verdreifachung darstellt.</p>	<p>sich, dass Aeschach, im Vergleich zu den anderen zentralen Versorgungsbereichen Reutin/Lindaupark und Lindau Insel, am stärksten nur von den Lindauern selbst aufgesucht wird (August 75 %, März 88%). Durch den Wegfall der Gaststätte "Aeschacher Hof" in den vergangenen Jahren, wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) der Wunsch geäußert, dass wieder ein Gasthaus, bzw. eine Möglichkeit für einen Treffpunkt geschaffen werden soll. Das geplante Café, insbesondere die Außenterrasse, kann hierfür einen Ersatz bieten.</p> <p>Das geplante Bäckerei- und Café-Angebot wird den zentralen Versorgungsbereich Aeschach stärken und dadurch auch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sichern. Denn eine höhere Attraktivität des Aeschacher Marktes durch ein zeitgemäßes Angebot sichert den Fortbestand des Versorgungsbereiches insgesamt. Mit Konkurrenz muss grundsätzlich jeder Gewerbebetrieb, auch die sich vergrößernde Bäckerei selbst, umgehen und die wirtschaftliche Ausrichtung seines Betriebes darauf abstimmen. Ein Eingriff in den Markt ist von städtischer Seite nicht möglich.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
--	---	---

		<p>Im Umkreis von unter 200 m zum Aeschacher Markt befinden sich bereits jetzt 4 Geschäfte (Bäckerei im Edeka, Bäckerei Schwarz, Metzger Schmieger, Konditorei Ebner) die in den Geschäftsbereichen Backwaren, Mittagstisch und Konditorei tätig sind und die für ein Mittelzentrum notwendige Nahversorgung in ausreichender Weise abdecken. Ein weiteres Geschäft und erschwerend hinzukommend in dieser für Aeschach städtebaulich überdimensionierten Größe, würde den bereits jetzt schon angespannten Kundenkreis aushebeln und für kleine Geschäfte das wirtschaftliche Aus bedeuten. Es kann daher aus städtebaulicher Sicht nicht das Ziel sein, mit einem Mammutgeschäft den Verlust von kleineren Geschäften zu fördern. Sollte die Planung trotz der Einwände durchgezogen werden, ist die Verträglichkeit mit den bestehenden Gastronomien über ein entsprechendes Gutachten nachzuweisen.</p>	
		<p>2. Geplante Parkplätze</p> <p>In den ausgelegten Unterlagen ist ersichtlich, dass für den Neubau insgesamt 23 private Parkplätze und 2 öffentliche Parkplätze angedacht sind. Davon sollen für die geplante Geschäftsfläche 5 Mitarbeiterparkplätze und vier Besucherparkplätze (öffentliche Parkplätze nicht mitgerechnet) entfallen. Es ist städtebaulich nicht verständlich wie bei einer Gesamtgastronomiefläche von 343 m² lediglich vier private Besu-</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Nach Bayerischer Bauordnung (BayBO) sind für die 15 Wohnungen 17 Stellplätze nachzuweisen. Diese Forderung ist in der Tiefgarage erfüllt. Für die Verkaufsfläche von 97,43 m² wären nach BayBO 2 Stellplätze und für die Gasträume von 124,25 m² 12 Stellplätze nachzuweisen. Die Terrassenfläche wird nicht mitbetrachtet, da wetterabhängig entweder von einer Belegung der Terrasse im Außenbereich oder der Sitzplatzfläche im Innenbereich ausgegangen wird.</p>

cherparkplätze eingeplant werden. Das würde pro Stellplatz eine Nutzfläche von 85 m² bedeuten und erheblich über den allgemein anzusetzenden Werten der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung liegen (1 Stellplatz je 40 m² Nutzfläche im Verkauf, 1 Stellplatz je 10 m² Gastfläche). Der Bayerischen Garagen- und Stellplatzverordnung folgend müssten für den Verkauf 3 Stellplätze (97 m²) und für die Gastronomie 25 Stellplätze (247 m²) nachgewiesen werden. Es fehlen somit 24 Stellplätze. Unter dieser Voraussetzung (24 fehlende Stellplätze) ist auch die Argumentation, vermehrt auf Fahrrad und Bus setzen zu wollen, schwer vorstellbar und muss nachgewiesen werden. Immerhin müssten 86 Prozent der Gäste den ÖPNV oder nicht motorisierten Verkehr nutzen.

Die öffentlichen Parkplätze haben einen wesentlich größeren Nutzerkreis als ausschließlich die geplante Gastronomie und können daher nicht als Nachweis der notwendigen Stellplätze für das geplante Vorhaben einbezogen werden. Selbst wenn die beiden zusätzlichen öffentlichen Parkplätze hinzugezogen würden, fehlen weiterhin 22 Stellplätze.

Sollte der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich werden würde, könnte das geplante Bauvorhaben die Hürde der notwendigen Baugenehmigung gar nicht nehmen können, da der erforderliche Stellplatznachweis nicht erbracht werden kann. Eine Umplanung ist somit zwingend geboten.

Insgesamt wären somit nach BayBO 31 Stellplätze nachzuweisen.

Die Anzahl der Stellplätze wird über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan jedoch bewusst auf 23 Stellplätze reduziert (Differenz -8). Hiervon fallen 17 Stellplätze auf die Wohnungen und 6 auf Bäckerei und Café, wovon die 4 oberirdischen Stellplätze für die Kunden und die 2 unterirdischen für Mitarbeiter vorgesehen sind. Die 2 vom Vorhabenträger zusätzlich herzustellenden öffentlichen Parkplätze an der "Friedrichshafener Straße" bleiben bei der Betrachtung offiziell außen vor und können nur unterschwellig mit einfließen, da sie auch von Kunden anderer Geschäfte benutzt werden können.

Bei den Point-of-Sale-Befragungen im August 2015 und März 2016 wurde auch die Verkehrsmittelwahl (Modal Split) abgefragt. Im Vergleich zu Reutin und der Insel bewegen sich in Aeschach überdurchschnittlich viele Kunden, die vorwiegend aus Lindau selbst kommen, zu Fuß, mit dem Fahrrad oder Bus. Dies ist eine positive Entwicklung für den Stadtteil Aeschach und das Stadtklima insgesamt und entspricht der Absicht des vom Stadtrat der Stadt Lindau im Juni 2017 beschlossenen "KLiMo" (Klimafreundliches Lindauer Mobilitätskonzept), das ein energiepolitisches Aktivitätenprogramm darstellt und zu mehr Energieeffizienz und weniger CO₂-Ausstoß in Lindau führen soll.

Die reduzierte Anzahl an Stellplätzen beim vorliegenden Vorhaben lässt sich durch den nachgewiesenen Modal Split zugunsten des Fuß-/Rad- und Busverkehrs sowie den Zielen

	<p>3. Verschlechterung der Parksituation entlang der "Friedrichshafener Straße" Daneben ist eine Verschlechterung der gesamten Parksituation für die bestehenden Gewerbe in der "Friedrichshafener Straße" zu erwarten. Durch die fehlenden Parkplätze der neu angedachten Gastronomie müssen die bisher schon stark beanspruchten öffentlichen Parkplätze einem noch größeren Kundenkreis dienen.</p>	<p>des ISEK und des KLiMo begründen.</p> <p>Wenn der vorhabenbezogene Bebauungsplan rechtsverbindlich ist, gelten für die folgende Baugenehmigung die Vorgaben aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Eine Genehmigung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist daher die Folge.</p> <p>Es erfolgt keine Planänderung</p>
--	--	--

4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)

- 4.1 Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.06.2017 zur Abgabe einer schriftlichen Stellungnahme bis zum 28.07.2017 aufgefordert.
- 4.2 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind keine Anregungen zur Abwägung relevant:
- Regierung von Schwaben, Höhere Landesplanungsbehörde, Augsburg (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Regionaler Planungsverband Allgäu, Kaufbeuren (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Amt für Ländliche Entwicklung Schwaben, Krumbach (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG, Lindau (Stellungnahme ohne Anregung)
 - Kreisbrandinspektion Lindau (B), Lindau (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Lindau (B), Bauleitplanung, Lindau (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Lindau (B), Kreisbauamt, Lindau (keine Stellungnahme)
 - Landratsamt Lindau (B), Untere Naturschutzbehörde, Lindau (keine Stellungnahme)

4.3 Von folgenden Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange sind Stellungnahmen zur Abwägung relevant. Diese werden wie folgt behandelt

4.3.1	<p>Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden Stellungnahme vom 11.07.2017</p>	<p>Der Abwasserverband ist ein Verwaltungsverband zur Abwicklung der durch die Mitgliedsgemeinden geplanten Kanalbaumaßnahmen in zurechtlicher Hinsicht</p> <p>Die Sicherstellung der Entwässerung obliegt der jeweiligen Mitgliedsgemeinde.</p> <p>Auf die festgesetzte Einleitungsmenge in die Kläranlage Lindau (B) wird hingewiesen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen Es erfolgt keine Planänderung.</p>
4.3.2	<p>Landratsamt Lindau – Umwelt und Naturschutz Stellungnahme vom 14.07.2017</p>	<p>Zur immissionsschutzfachlichen Beurteilung des o.g. Planungsvorhabens ist es erforderlich, dass die von der Friedrichshafener Straße auf das Vorhaben einwirkenden Verkehrslärmimmissionen sowie die von den geplanten Bauvorhaben (Tiefgarage, Bäckerei, Cafe mit Außenbewirtschaftungsfläche, Pizzeria mit Ausliefer-service) an den maßgeblichen Immissionsorte der Umgebungsbebauung verursachten Lärmimmissionen, von einem Sachverständigen prognostiziert, bewertet und ggf s Schallschutzmaßnahmen vorge-</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Erforderlichkeit einer schalltechnischen Untersuchung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Pizzeria ist in der aktuellen Planung nicht mehr vorgesehen und bleibt deshalb in der schalltechnischen Untersuchung unberücksichtigt.</p>

		schlagen werden.	
4.3.3	Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege Stellungnahme vom 17.07.2017:	<p>Bodendenkmalpflegerische Belange:</p> <p>Wir weisen daraufhin, dass eventuell zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder die Untere Denkmalschutzbehörde gemäß Art. 8 Abs. 1-2 BayDSchG unterliegen.</p> <p>Art. 8 Abs. 1 BayDSchG:</p> <p>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.</p> <p>Art. 8 Abs. 2 BayDSchG:</p> <p>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.</p>	<p>Abwägung/Beschluss:</p> <p>Die Belange werden in die Hinweise aufgenommen.</p>

4.3.4	Wasserwirtschaft Kempten Stellungnahme vom 21.07.2017	<p>Das Ergebnis unserer fachlichen Prüfung ergab, dass im Planungsbereich keine kartierten Altlasten bekannt sind. Sollten wider Erwarten doch Altablagerungen angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren. Wasserversorgung und Schmutzwasserbeseitigung durch Anschluss an die städtischen Einrichtungen gesichert sind. Das Plangebiet liegt außerhalb festgesetzter oder geplanter Trinkwasserschutzgebiete, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung zur Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung, von der Planung keine Oberflächengewässer berührt werden.</p> <p>Sollten sich im Laufe der weiteren Planung bzw. deren Umsetzung Änderungen ergeben, die eine Änderung der wasserwirtschaftlichen Betroffenheit zur Folge haben könnten, ist das Wasserwirtschaftsamt Kempten noch einmal zu beteiligen.</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es erfolgt keine Planänderung.</p>
4.3.5	Staatliches Bauamt Kempten Stellungnahme vom 26.07.2017	<p>Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt am südlichen Rand an die Staatsstraße 2375. Die verkehrliche Erschließung soll jedoch über die "Wackerstraße" erfolgen.</p> <p>Mit dem Wegfall der bestehenden Zufahrt sollen zwei zusätzliche Längsparkplätze entlang der St 2375 errichtet werden. Auch soll die Mittelinsel in der Fried-</p>	<p>Abwägung/Beschluss: Im Vorfeld der in der vorliegenden Stellungnahme beschriebenen Maßnahmen fanden Abstimmungsgespräche zwischen der Straßenverkehrsbehörde Lindau, den Garten- und Tiefbaubetrieben Lindau, dem Architekten, Vorhabenträger sowie dem Staatlichen Bauamt Kempten, unter Einbezie-</p>

richshafener Straße (St 2375) geschlossen werden, da künftig die entsprechenden Fahrbeziehungen für Linksabbieger und Linkseinbieger entfallen werden.

Bezüglich der geplanten Umgestaltungen im Zuge der St 2375 besteht seitens des Staatlichen Bauamtes Einverständnis. Der Straßenbaulastträger lehnt eine Kostenbeteiligung an den betreffenden Maßnahmen (Umbau Mittelinsel, Randführungen, usw.) jedoch ab. Die Baubegleitung ist von der Stadt Lindau im Rahmen des abgeschlossenen UI-Vertrages sicherzustellen.

Den betroffenen Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.

Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, eventuell veranlasst wären, sind von der ausweisenden Kommune, d.h. der Stadt Lindau eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Staatsstraße 2375.

Das Bauamt behält sich vor, im weiteren Verfahren, soweit erforderlich, zusätzliche Bedingungen und Auflagen zu benennen.

Entlang der Friedrichshafener Straße werden in Verlängerung der bestehenden öffentlichen Parkplätze vor der Bäckerei zwei zusätzliche öffentliche Parkplätze hergestellt, die Bushaltestelle wird Richtung Kreisverkehr ververlegt sowie ein zusätzlicher Baum gepflanzt (Kosten trägt Bauherr). Außerdem werden die Mittelinseln verbunden (Kosten trägt Stadt), da die Fahrbeziehungen für Linksabbieger entfallen. Die Maßnahmen liegen allesamt nördlich außerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes auf Grundstücken der Stadt Lindau bzw. des Freistaates Bayern. Die Maßnahmen und Kostentragungen werden noch im Durchführungsvertrag geregelt. Es erfolgt keine Planänderung.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungen der Äußerungen.
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" (Vorentwurf ohne Begründung) mit Stand vom 05.09.2017. Auf dieser Grundlage ist der fertige Entwurf mit Begründung auszuarbeiten. Dieser erhält das Fassungsdatum 27.09.2017. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die öffentliche Auslegung gem. § 3 (2) BauGB zum fertigen Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" in der Fassung vom 27.09.2017.
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" (Vorentwurf ohne Begründung) mit Stand vom 05.09.2017. Auf dieser Grundlage ist der fertige Entwurf mit Begründung auszuarbeiten. Dieser erhält das Fassungsdatum 27.09.2017. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB zum fertigen Entwurf zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" in der Fassung vom 27.09.2017.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

gez. Christian Herrling
(Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung)

gez. Christine Schätzle
(Abt. Stadtplanung und Bauordnung)