Stadtverwaltung Lindau (Bodensee) **Jahrgang 2018**

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

über die 10. Sitzung des Stadtrates

vom 24. Oktober 2018

ö6. Beratungsgegenstand: **Erweiterung Penny / Fristo"**
- Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

AZ: **6102**

Berichterstatter: **Kay Koschka,**
Leiter der Stadtplanungsabteilung
Thomas Häußler, Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

./. Anhand der Sitzungsvorlage sowie beiliegender Präsentation gehen die beiden Berichterstatter auf den S a c h v e r h a l t ein und tragen die Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen vor.

Stadtrat S t r a u ß regt an aufzunehmen, dass die Dachbegrünung auch für schräge Flächen vorgesehen sein soll. Zudem erkundigt er sich nach einer Fuß-/Radwegeverbindung zur Bregenzer Straße.

Der Leiter der Stadtplanungsabteilung, Herr K o s c h k a, antwortet, dass man das mit dem Vorhabenträger abklären wird. Die Querverbindung zur Bregenzer Straße liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans, wird jedoch gerade von der GTL erarbeitet.

Stadtrat M. K a i s e r ist der Meinung, dass die Anzahl der Fahrradabstellplätze nicht ausreichend sei.

Der Leiter der Stadtplanungsabteilung, Herr K o s c h k a, verweist auf das Baugenehmigungsverfahren, in dem man mit dem Vorhabenträger sprechen wird.

Einstimmig fasst der Stadtrat folgenden

Beschluss:

Der Stadtrat beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen.

Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu „Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung „Penny / Fristo" mit Stand vom 24.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

II. An die Fraktionen
III. An die Abt. 6011 z.K.u.w.V.
IV. Zum Akt

Lindau (B), 12. November 2018

Dr. Gerhard Ecker
Oberbürgermeister

BAYERN STADT LINDAU (BODENSEE)
beglaubigt

Birgit Russ
Protokollführerin

Stadt Lindau
(Bodensee)

Amt / Abt.:	60/6011	**Vorlage für:**	**am:**
Az.:		Stadtrat	24.10.2018
Datum:	10.10.2018	---	
Drucksache:	**072/2018**		
TOP:	ö6		

öffentliche Sitzung

Betreff:	**Sachverhalt in der Anlage**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Erweiterung Penny / Fristo"

- Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Beschluss-Vorschlag:

1.) Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen.

2.) Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Erweiterung Penny / Fristo" mit Stand vom 24.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

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

Unterschrift Koschka

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

Amt 60
Tuchscherer

Lindau, den 05.09.2018

Dem S t a d t r a t in seiner öffentlichen Sitzung am 24.10.2018 vorgelegt

Betr.: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Erweiterung Penny / Fristo"**

- Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB
- Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB

Anlagen:

- Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Erweiterung Penny / Fristo" mit Stand vom 24.10.2018 (verkleinert auf DIN A4)
- Begründung mit Stand vom 24.10.2018
- Vorhaben- und Erschließungsplan vom 02.05.2018 (verkleinert auf DIN A3)

SACHVERHALT

1. **Ziel und Zweck der Planung, Art der Verfahrensbearbeitung**
2. **Ausgangslage**
3. **Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**
4. **Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**
5. **Beschlussvorschlag**

1. Ziel und Zweck der Planung, Art der Verfahrensbearbeitung

Die bereits am Standort ansässigen Unternehmen, der Discounter Penny und die Fristo Getränkemarkt GmbH, planen aufgrund der geänderten Kundenbedürfnisse und -wünsche sowie aufgrund geänderter Einkaufsgewohnheiten die Verkaufsfläche ihrer Filialen am Heuriedweg in Lindau um insgesamt 620 m² (Erweiterung Penny 305 m², Erweiterung Fristo 315 m²) zu erweitern.

Die beiden Unternehmen wollen mit der Erweiterung zum einen für die Kunden das Einkaufen in einer modernen Einkaufsstätte gewährleisten, zum anderen soll für die Kunden eine verbesserte Warenpräsentation geschaffen werden. Geplant ist eine östliche und südliche Erweiterung des Bestandsgebäudes.

Vorhabenträgerin ist die Elektra-Lindau GmbH & Co KG IMCO Verfahrenstechnik, vertreten durch die bpm Gesellschaft für Bauprojektmanagement mbh mit Sitz in 88131 Lindau (B).

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 (neu) "Gewerbegebiet Heuriedweg" und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Feuerwache Ost". Da der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe bisher ausschließt ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die bisher bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz, Erweiterungen sind jedoch nicht möglich.

Die Bebauungsplanänderung wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die bereits getroffenen und zutreffenden Festsetzungen werden weitestgehend übernommen bzw. wird eine Feinjustierung der Festsetzungen vorgenommen.

Die Verkaufsfläche soll für die Penny-Filiale von aktuell 645 m² auf 954 m² und die der Fristo-Filiale von 320 m² auf 635 m² erweitert werden.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat in einer Verträglichkeitsuntersuchung zu den Einzelhandelsbetrieben Penny und Fristo vom 02. bzw. 03. März 2018 die Verträglichkeit der Einzelhandelserweiterung festgestellt.

Für den Planbereich besteht bereits der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 105 (neu) "Gewerbegebiet Heuriedweg" und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Feuerwache Ost" (07.07.2006). Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem Einzelhandelsbetriebe bisher ausgeschlossen sind. Durch die geplanten Filialerweiterungen werden die Einzelhandelsbetriebe als Einzelhandelsgroßprojekt klassifiziert. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig. Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes in ein SO ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt zu erlangen.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB kann auf einen Umweltbericht verzichtet werden. Ebenso unterliegt das Vorhaben nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz.

2. Ausgangslage

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat in seiner Sitzung am 27.06.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Im Weiteren wurde vom Stadtrat in der Sitzung am 27.06.2018 der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gebilligt, sowie die Beteiligung der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 27.06.2018 und den Fachgutachten fand in der Zeit vom 23.07.2018 bis 24.08.2018 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	**Einwendung 1,** Schreiben vom 21.08.2018	Ich möchte die Angaben zum Artenschutz ergänzen: Im Bereich zwischen und über den Eingängen des Penny-Marktes und des Fristo-Marktes brüten Haussperlinge (sowohl im Jahr 2017 als auch in 2018). Reste von zwei Nestern sind deutlich zu sehen in den Hohlräumen, die zwischen Auflage des Welldaches und dem Welldach selbst bestehen. Weitere Nester in diesem Bereich sind wahrscheinlich, aber ohne genaue Kontrolle mit Leiter nicht einzusehen. Ausgehend von der Anzahl an Haussperlingen, die ich dort üblicherweise beobachten konnte, schätze ich den Bestand am Gebäude auf etwa 3-4 Brutpaare. Ich möchte Sie bitten, dies in Ihrer Planung zu berücksichtigen. Soweit aus dem Plan erkenntlich, wird in den Bereich der Nester oder dessen unmittelbares Umfeld baulich	Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden dahingehend ergänzt, dass ein Abriss des Gebäudes generell nur außerhalb der Aktivitätszeit der Brutvögel erfolgen kann, sowie dass mindestens vier Ersatznistkästen für den Haussperling am Bestandsgebäude angebracht werden müssen und die Anbringung von einem Biologen oder einer fachkundigen Person zu begleiten ist.	Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen werden ergänzt.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		eingegriffen. Es wäre ärgerlich, wenn die Bauarbeiten zur Brutzeit erfolgen würden; am Ende würde jemand mit einer Hand voll junger Spatzen dastehen und möglicherweise auch die Brutplätze selbst dauerhaft verloren gehen, beides wäre schade, da die Art deutliche Bestandseinbußen hinnehmen musste. Da dies zudem auch dem Naturschutzgesetz zuwiderlaufen würde, bitte ich Sie, das Vorkommen durch Anpassen der Bauzeiten und falls nötig, durch Ersatzmaßnahmen in Form von Nistkästen zu berücksichtigen.		

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

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 03.07.2018 an insgesamt 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Terranets bw GmbH mit Schreiben vom 03.07.2018
- Stadt Tettnang mit Schreiben vom 10.07.2018
- Gemeinde Achberg mit Schreiben vom 09.08.2018
- Landratsamt Lindau Wasserrecht mit Schreiben vom 19.07.2018
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden (keine Stellungnahme)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Feuerwehr Lindau (keine Stellungnahme)
- Kreishandwerkerschaft (keine Stellungnahme)
- Landespolizeiinspektion (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Lindau Bodenschutz (keine Stellungnahme)
- Stadtheimatpflegerin (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft (keine Stellungnahme)
- TransnetBW (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Wasserburg (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Bodolz (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Kressbronn (keine Stellungnahme)
- Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell (keine Stellungnahme)
- Marktgemeinde Hörbranz (keine Stellungnahme)

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

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	**Stadtwerke Lindau,** Schreiben vom 11.07.2018	Gegen das Bauvorhaben besteht hinsichtlich der Lage und der Anschlussmöglichkeiten unserer nachfolgend bezeichneten Versorgungsleitungen keine Bedenken. - Gas - Wasser - TKLi	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Bei Tiefbauarbeiten vor dem Eingangsbereich sind die bestehenden Leitungstrassen der Stadtwerke zu beachten.		
2.0	**Deutsche Telekom Technik GmbH,** Schreiben vom 18.07.2018	Im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG, die ggf. von Ihrer Baumaßnahme berührt werden und infolgedessen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Die von der Baumaßnahme betroffene Kabeltrassenlänge beträgt ca. 50 m im Parkplatzbereich. Wir bitten Sie, die erforderlichen Kabelsicherungsarbeiten in das Leistungsverzeichnis Ihrer Ausschreibung aufzunehmen. Dem Straßenbaulastträger werden entstandene Kosten durch die Deutsche Telekom AG gemäß dem § 71 TKG Abs. 2 erstattet. DasTKG sieht einen unmittelbaren Kostenerstattungsanspruch gegen die Telekom nur im Falle der „erschwerten Unterhaltung" des Verkehrsweges vor. Die Erschwerung muss konkret und substantiell gegeben sein. Die Telekom muss Vorkehrungen treffen, die bautechnisch vertretbar und wirtschaftlich zumutbar sind. Zur Übernahme unverhältnismäßig hoher Kosten ist die Telekom nicht verpflichtet. Um eine Kostenminimierung sicherzustellen, ist grundsätzlich ein frühzeitiger Informationsaustausch, schon zu Beginn der Planungsmaßnahmen, erforderlich. Nach Prüfung der uns vorliegenden Baupläne, verlaufen die bestehenden Kupfer- und Rohrtrassen in den betroffenen Bauabschnitten (Lagerhausstraße 5,7,9) und müssen deshalb im Bereich des Parkplatzes umgelegt werden. Den genauen Trassenverlauf können Sie dem beigefügten Lageplan entnehmen. Im	Die Bestandsleitungen liegen außerhalb der durch Gebäude überplanten Bereiche, so dass diese durch die geplante Erweiterung nicht beeinträchtigt werden. Im südlichen Grundstücksbereich verläuft die Telekombestandsleitung in unmittelbarer Nähe zur Grundstücksgrenze. Da die geplante Markterweiterung ebenfalls bis an die südliche Grundstücksgrenze heranreicht, ist im Rahmen der Ausführungsplanung abzuklären ob das Telekomkabel verlegt werden muss. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		Zuge des Umbaus soll zusätzlich das bestehende Kabelrohr DN50_50m parallel zum Kupferkabel umgelegt werden. die bestehende Hauszuführung für die Lagerhausstraße 5 muss ebenfalls umgelegt werden. Aufgrund der Sanierung bzw. Erweiterung des Gebäudes auf Ihrem Privatgrundstück, ist die Umlegung der Kabel und Rohranlagen sowie die anfallenden Montagearbeiten für den Bauträger kostenpflichtig. Grundsätzlich sollte vor dem Beginn der Straßenbaumaßnahme ein gemeinsamer Spartentermin mit der ausführenden Straßenbaufirma stattfinden. Wir bitten Sie, die ausführende Straßenbaufirma darauf hinzuweisen, dass bei auftretenden Erschwernissen die Firma mit uns rechtzeitig in Kontakt treten muss. <u>Nachfolgende Email vom 19.07.2018:</u> Nach Prüfung der Lagepläne, können die Kupfer- und Rohrtrassen bestehen bleiben. Falls während der Baumaßnahme das Kabel im Weg liegen sollte, muss es gesichert werden. Sollte dies der Fall sein, bitten wir Sie uns rechtzeitig darüber zu informieren.	Die Telekom wird im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung frühzeitig in die weiteren Planungsschritte eingebunden. Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung an den Vorhabenträger weitergleitet.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
3.0	**Regionaler Planungsverband Allgäu,** Schreiben vom 08.08.2018	Dem Vorhaben stehen regionalplanerische Belange nicht entgegen. Ob das Bauleitplanverfahren die Vorgaben der Ziele 5.3.1, 5.3.2, und 5.3.3 des Landesentwicklungsprogramms Bayern erfüllt, wird von der höheren Landesplanungsbehörde zu beurteilen sein.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
4.0	**Wasserwirtschaftsamt Kempten,**	Zum Bebauungsplan bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine grundsätzlichen		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Schreiben vom 13.08.2018	Einwände. Wir geben jedoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:		
		1. <u>Altlasten</u> Im Planungsgebiet sind keine kartierten Altlasten betroffen. Sollten wider Erwarten dennoch Altablagerungen bzw. auffälliges Material im Zuge von Erdarbeiten angetroffen werden, sind das Wasserwirtschaftsamt Kempten und das Landratsamt Lindau zu informieren.	Darauf, dass beim Auffinden von verunreinigtem Bodenmaterial das Landratsamt Lindau sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten zu informieren ist, wird bereits im Bebauungsplan unter 3.10. Altlasten hingewiesen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		2. <u>Grundwasserschutz und Wasserversorgung</u> Die Wasserversorgung des Plangebietes ist durch Anschlussmöglichkeit an das Leitungsnetz der Stadtwerke Lindau gesichert. Das Plangebiet liegt außerhalb von festgesetzten oder geplanten Wasserschutzgebieten, sowie außerhalb von Vorrang- oder Vorbehaltsgebieten der Regionalplanung für die Sicherung der öffentlichen Wasserversorgung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		3. <u>Gewässerschutz</u> Schmutzwasser kann an die Kläranlage Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (GTL) angeschlossen und in dessen Klärwerk den Regeln der Technik entsprechend gereinigt werden. Niederschlagswasser ist vorrangig möglichst oberflächig über den bewachsenen Oberboden zu versickern. Dazu sind, abhängig von der Größe der zu entwässernden Flächen, technische Regelwerke einzuhalten (bis 1.000 m² erlaubnisfrei unter Beachtung der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung – NWFreiV in Verbindung mit TRENGW, oder größer 1.000 m² entsprechend DWA M 153	Auf die fachlichen Anforderungen wird im Bebauungsplan bereits unter 3.5 Niederschlagswasser hingewiesen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		und A 138 mit Wasserrechtsverfahren). Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen, die kleiner als 1.000 m², kann erlaubnisfrei nach der NWFreiV und der TRENOG in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Bei Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer als 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen. Sollte das Niederschlagswasser über eine bestehende Regenwasserkanalisation abgeleitet werden, wäre diese auf ihre Leistungsfähigkeit und ggf. eine neue wasserrechtliche Erlaubnis beim Landratsamt Lindau zu beantragen.		
		4. <u>Oberflächengewässer</u> Das Planungsgebiet liegt höhenmäßig laut Hochwassergefahrenkarten in etwa gleich der Wasserspiegellage des Bodensee bei HQ extrem mit 398,00 mNN. Das Grundstück könnte daher noch vom Extremhochwasser des Bodensees betroffen sein (vgl. Darstellung im IÜG, auch Begründungstext zum Bebauungsplan). Laut EG-Grundrissplan liegt die Erdgeschoss-Fußbodenhöhe jedoch bei 398,44 mNN und somit deutlich darüber. Daher bestehen aus Sicht des Hochwasserschutzes bzgl. der Fußbodenhöhe keine Einwände gegen den Bebauungsplan. Vorsorglich weisen wir jedoch drauf hin, dass auch sämtliche weiteren Öffnungen und Zuwegungen zum Gebäude auch z.B. Keller-(Lichtschächte) die Mindest-Höhenkote von 398,00 mNN aufweisen müssen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Darauf, dass das Plangebiet innerhalb eines HQextrem-Bereiches liegt wird bereits im Bebauungsplan hingewiesen. Die Höhenlage des HQextrem Bereiches wird zusätzlich unter die Hinweise des Bebauungsplanes aufgenommen.	Ergänzung des Hinweises 3.11. HQextrem Bereich um die Wasserspiegellage HQextrem 398,00 mNN.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
5.0	**IHK Schwaben** Schreiben vom 14.08.2018	Grundsätzlich begrüßt die IHK Schwaben die Bestrebungen der Stadt Lindau den bedarfsgerechten Ausbau des Versorgungsangebotes im Lebensmittelhandel zu ermöglichen und die städtebauliche Verträglichkeit im Zuge einer vorhabenbezogenen Untersuchung im Vorhinein zu prüfen. Die Analyse der CIMA Beratung + Management GmbH in der Verträglichkeitsuntersuchung zur Erweiterung des Penny-Discounters vom 02.03.2018 ergeben, dass das Erweiterungsvorhaben der Firma Penny und Fristo in Kombination mit der geplanten Erweiterung der Aldi-Filiale sowie der Ansiedlung einer Kaufland-Filiale in der geprüften Maximal-Form nicht als städtebaulich verträglich einzustufen ist und es demnach einer Reduzierung der Verkaufsflächen bedarf. Nach Ansicht des Gutachterbüros können schädliche städtebauliche Auswirkungen nur ausgeschlossen werden, wenn die gesamten Verkaufsflächen auf 5.980 m² (entspricht Bestand zzgl. Neu hinzukommender Verkaufsfläche) begrenzt wird. Der Gutachter rät hier zu einer Reduzierung der zusätzlichen Verkaufsflächen bei allen untersuchten Marktteilnehmern.		
		In diesem Zusammenhang wird für den Penny-Discounter eine maximale Verkaufsflächenerweiterung von 245 m² empfohlen. Aus dem nun vorliegenden Bebauungsplan geht jedoch hervor, dass der Firma Penny die Realisierung der originär geplanten Verkaufsfläche von 305 m² ermöglicht werden soll. Wir weisen darauf hin, dass in der Folge einer Reduzierung der geplanten Schaffung neuer Verkaufsflächen durch andere Anbieter (Aldi, Kaufland) erfol-	Die vom Gutachter empfohlene und als städtebaulich verträgliche gesamte Verkaufsflächenerweiterung für den Lebensmittel-Discounter Penny beträgt 305 m² entsprechend des CIMA Gutachtens (Stand vom 02.03.2018) Seite 44 Tab. 10 bzw. 309 m² gemäß der Cima Stellungnahme vom 24.04.2018. Bei der aufgeführten maximalen Verkaufsflächenerweiterungsempfehlung von 245	Die Festsetzung der zulässigen untergeordneten Randsortimente wird angepasst.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		gen muss, um die städtebauliche Verträglichkeit des Angebotes in seiner Gesamtbreite zu gewährleisten. Positiv bewertet die IHK Schwaben, dass die Empfehlung der Gutachter, innenstadtrelevante Randsortimente bei Lebensmittel-Discounter auf 20% zu begrenzen, im Bebauungsplan Rechnung getragen wird. Unter der Voraussetzung, dass bei der zukünftigen Entwicklung des Lebensmitteleinzelhandels im Gewerbegebiet Heuriedweg die im Verträglichkeitsgutachten erarbeiteten Verkaufsflächenobergrenzen, auch sortimentsspezifisch, nicht überschritten werden, ergeben sich aus Sicht der IHK Schwaben keine Bedenken bei der Durchführung des Vorhabens.	m² (CIMA Gutachten Seite 44 Tab. 11), auf die die IHK aufmerksam macht, handelt es sich um die Verkaufsflächenerweiterung des Lebensmittelbereiches, die Verkaufsflächen der Randsortimente ist in dieser Flächenangabe nicht enthalten. Die im Bebauungsplan nun festgesetzte zulässige Verkaufsfläche beinhaltet sowohl die Verkaufsfläche für den Lebensmittelbereich als auch die Verkaufsfläche der Randsortimente. Gesamt ergibt sich demnach eine Verkaufsflächenerweiterung für den Penny-Discounter von 309 m². Diese Flächengröße wurde von der CIMA als städtebaulich verträglich bewertet. Zur Klarstellung der Zulässigkeit der untergeordneten Randsortimente wird die Festsetzung um die zulässige Prozentzahl angepasst.	
6.0	**Regierung von Schwaben,** Schreiben vom 13.08.2018	Mit den Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Stadt Lindau (Bodensee), die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung eines bestehenden Lebensmitteldiscounters (Penny) und eines bestehenden Getränkemarktes (Fristo) zu schaffen. Konkret sieht der vorliegende Satzungsentwurf künftig Verkaufsflächenobergrenzen von 954 m² für den Lebensmittelbereich und 635 m² für den Getränkemarkt vor. Zusätzlich ist eine Begrenzung der Verkaufsflächen für innenstadtrelevante Randsortimente auf 190 m² der maximal zulässigen Verkaufsfläche vorgesehen. Zu der Frage, ob der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt mit weiteren, in der Umge-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Planänderungen sind nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		bung des Vorhabenstandortes gelegenen Einzelhandelsbetrieben eine Agglomeration im Sinne des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP) bildet, hat die Stadt Lindau jeweils ein Gutachten der Fa. CIMA für den Getränkemarkt und den Lebensmittelmarkt vorgelegt. Diese kommen zu dem Schluss, dass zwar der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt in ihren Wirkungen zusammen zu betrachten seien, das Entstehen einer größeren Agglomeration unter Einbeziehung der im Umfeld bestehenden Märkte jedoch nicht zu besorgen sei. Die Regierung teilt die Einschätzung des Gutachters, dass die Entstehung einer überörtlich raumbedeutsamen Agglomeration der beiden gegenständlichen Betriebe mit den umliegenden Märkten nicht zu erwarten ist. Vor dem Hintergrund der Fortschreibung des Landesentwicklungsprogramms vom März 2018 und in Anbetracht der Formulierung der textlichen Festsetzungen gem. vorliegendem Satzungsentwurf kann es im Übrigen dahingestellt bleiben, ob der Lebensmittelmarkt und der Getränkemarkt eine Agglomeration bilden. Bei dem Vorhaben handelt es sich um ein Einzelhandelsgroßprojekt im Sinne des LEP, für die spezifischen Vorgaben zur Lage im Raum (LEP 5.3.1 (Z)), zur Lage in der Gemeinde (LEP 5.3.2 (Z)) und hinsichtlich der maximal zulässigen Verkaufsflächen (LEP 5.3.3 (Z)) zu beachten sind. <u>Lage im Raum</u> Gemäß LEP-Ziel 5.3.1 dürfen Flächen für Einzelhandelsgroßprojekte nur in zentralen Orten ausgewiesen werden. Die Stadt Lindau ist im		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		LEP gemeinsam mit der Stadt Bregenz zum Oberzentrum bestimmt worden. Als gemeinsames Oberzentrum stellt die Stadt Lindau zweifelsohne einen geeigneten Makrostandort für die Ansiedlung eines Einzelhandelsgroßprojekts dar. <u>Lage in der Gemeinde</u> Gemäß LEP-Ziel 5.3.2 hat die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen. Städtebaulich integrierte Lagen sind Standorte innerhalb eines baulich verdichteten Siedlungszentrums mit wesentlichen Wohnanteilen oder direkt angrenzend, die über einen anteiligen fußläufigen Einzugsbereich und eine ortsübliche Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) verfügen. Das Plangebiet befindet sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang nördlich der Bundesstraße B12 im Stadtteil Reutin. Neben den klassischen Gewerbenutzungen, die im direkten Umfeld des Planareals vorzufinden sind, prägen auch Wohnnutzungen die nähere Umgebung. Die Erreichbarkeit der Märkte ist sowohl für Fußgänger als auch für Fahrradfahrer als gut zu bezeichnen. Eine Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr ist über die Bushaltestelle Kamelbuckel gegeben. Insgesamt erfüllt der Standort somit die landesplanerischen Anforderungen an eine städtebaulich integrierte Lage im Sinne des LEP-Ziels. Zulässige Verkaufsflächen Durch die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen gem. LEP-Ziel 5.3.3		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Vorhaben nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Als landesplanerisch maßgeblichen Bezugsraum legt die Regierung von Schwaben sowohl für den Getränkemarkt als auch für den Lebensmittelmarkt den Nahbereich der Stadt Lindau mit rd. 25.400 Einwohnern zugrunde. Das o.a. LEP-Ziel billigt Einzelhandelsgroßprojekten eine bestimmte höchstzulässige Abschöpfungsquote zu. Diese beträgt für das Sortiment Nahversorgungsbedarfs 25%. Die geplanten Märkte bewegen sich innerhalb der landesplanerisch zulässigen Verkaufsflächengrößen und entsprechen demnach den Vorgaben des LEP-Ziels 5.3.3. Nach alldem können wir Ihnen mitteilen, dass landesplanerische Belange dem Bauleitplanverfahren nicht entgegenstehen.		
7.0	**Staatliches Bauamt Kempten,** Schreiben vom 20.08.2018	Das Gebiet ist über städtische Straßen mittelbar an das übergeordnete Straßennetz (B12) angeschlossen. Insofern bestehen bezüglich der beabsichtigten Änderung des Bebauungsplanes keine Einwände. Neue Zufahrten zur Bundesstraße 12 dürfen nicht angelegt werden. Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden.	Bei der Änderung handelt es sich um eine grundstücksinterne Umplanung bzw. Erweiterung. An den umliegenden Verkehrswegen und Zufahrten findet keine Änderung statt. Eine neue Zufahrt zur Bundesstraße 12 ist nicht vorgesehen.	Keine Planänderung notwendig.
8.0	**BUND Naturschutz in Bayern e.V.,** Schreiben vom 30.07.2018	Zu den Planungen werden von unserer Seite keine Bedenken erhoben. Wir begrüßen ausdrücklich die geplante Dachbegrünung, da sie zur Regenwasserretention und Hochwasser-	Im Bebauungsplan wird durch die Festsetzung, das je 5 PKW-Stellplätze ein standortgerechter Baum zu pflanzen ist, die Begrünung des Parkplatzes gewähr-	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		schutz beiträgt. Zudem unterstützen Dachbegrünungen durch CO2-Bindung den Klimaschutz und wirken temperatursenkend durch die vorhandene Vegetation. Wir regen an, die zu entfernenden Gehölze an anderer Stelle mit standortgerechten, einheimischen Pflanzungen zu ersetzen und dauerhaft zu pflegen.	leistet. Durch die Erweiterung der beiden Einzelhandelsfilialen entfallen Kundenparkplätze. Aufgrund des nachzuweisenden Stellplatzbedarfs ist eine Ersatzpflanzung nicht möglich. Die gemäß Festsetzung des Bebauungsplanes geforderte Anzahl an Baumpflanzungen wird vom Vorhabenträger innerhalb des Vorhabenstandortes nachgewiesen.	
9.0	**Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde,** Schreiben vom 06.09.2018	Von Seiten der Naturschutzbehörde kann dem Vorhaben zugestimmt werden. Voraussetzung hierfür ist, dass die Maßnahmenvorschläge aus der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung (saP) zur Vermeidung und Minimierung artenschutzrechtlicher Zugriffsverbote zwingend eingehalten werden. Des Weiteren gelten die Festsetzungen zur Grünordnung.	Die Stellungnahme wir zur Kenntnis genommen. Die artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen sind im Bebauungsplan als Festsetzung formuliert und sind rechtlich bindend. Selbes gilt für die grünordnerischen Festsetzungen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
10.0	**Landratsamt Lindau, Untere Immissionsschutzbehörde,** Schreiben vom 12.09.2018	Beurteilung Die im schalltechnischen Gutachten der Fima PM-Akustik vom 08.06.2018 beurteilten immissionsrelevanten Anlagen (Betriebsgebäude, Anlieferzone, Zu- und Abfahrtswege, Freiläger, usw.) sind im vorhabenbezogenen Bebauungsplan weder textlich noch zeichnerisch festgesetzt. Demzufolge können immissionsrelevante Anlagenteile innerhalb des Sondergebietes so angeordnet werden, dass auf die angrenzende Umgebungsbebauung höhere Lärmimmissionen als prognostiziert einwirken können. Um eine Transparenz und eine Bestimmtheit der Planung sicherzustellen sind die immissionsrelevanten Anlagen entsprechend der Beurteilungsgrundlage des schalltechnischen Gutachtens im Sondergebiet fest-	Die Betriebsgebäude sowie die Gebäudeerweiterung sind im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan dargestellt. Die Anlieferzonen und Lagerflächen etc. sind im Vorhaben- und Erschließungsplan detailliert dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Kundenparkplätze sowie die Zufahrten und Anlieferzonen werden dennoch zur Klarstellung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ergänzend dargestellt.	Die Zufahrten, Anlieferzonen und Kundenparkplätze werden in der Planzeichnung ergänzt.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		zusetzen. Weitergehende Detailinhalte können einem Vorhaben- und Erschließungsplan vorbehalten bleiben.		
		Ferner ist darauf zu achten, dass in dem geplanten Sondergebiet ausschließlich Nutzungen zugelassen werden, die im Zusammenhang mit den im Bebauungsplan beschriebenen Vorhaben (Einkaufsmärkte, Büroräume) stehen. Bezüglich der ebenfalls im Sondergebiet zugelassenen Gewerbebetrieben ist in der Begründung des Bebauungsplanes keine Beschreibung enthalten. Auf die Zulassung von Gewerbebetrieben, die schalltechnisch nicht beurteilt sind, ist zur Vermeidung einer unbestimmten Planung zu verzichten. Ersatzweise müssten diese mit dem Vorhaben in Bezug stehenden gewerblichen Nutzungen konkretisiert und dann einer schalltechnischen Untersuchung unterzogen werden. Entsprechende ergänzende Festsetzungen zur Festlegung der schalltechnischen Irrelevanz dieser zusätzlichen Gewerbebetriebe wären notwendig.	In der schalltechnischen Untersuchung wird bereits auf die Thematik der rechtlichen Innenbeziehung eingegangen. Die Begründung wird entsprechend ergänzt.	Die Begründung wird um den Hinweis der rechtlichen Innenbeziehung ergänzt.
		Des Weiteren fehlt in der Begründung der Hinweis, dass alle im Sondergebiet geplanten Nutzungen eine Rechtsbeziehung (z.B. Mieter / Vermieterverhältnis, Grundstückseigentümer-Identität) zu dem Eigentümer des auf dem Grundstück Nr. 534/6 gelegenen, an das Sondergebiet angrenzenden Wohnhauses unterhalten. Diese Feststellung ist erforderlich, um innerhalb des vorhabenbezogenen Sondergebietes und am Wohnhaus Fl. Nr. 534/6 keine Fremdimmissionsorte entstehen zu lassen, an denen die Einhaltung der zulässigen Immissi-		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		onsrichtwerte sicherzustellen ist. Aus der Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorgelegten Bebauungsplanentwurf Bedenken. Die Bedenken können ausgeräumt werden, wenn nachstehende Maßgaben in der Planung berücksichtigt sind:		
		3.1 Die Baugrenze des Sondergebietes ist so festzusetzen, dass die Bestandsgebäude inklusive der geplanten baulichen Erweiterungen abgebildet sind.	Das Bestandsgebäude sowie die geplante Gebäudeerweiterung sind im Bebauungsplan dargestellt. Im Detail wird das Einzelhandelsgebäude sowie die Erweiterung im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Da die Baugrenzen in die angrenzenden Gewerbegebietsgrundstücke fortläuft und keine offenen Baugrenzen generiert werden sollen. wird die im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzte Baugrenze nicht verändert. Das Vorhaben ist über den Vorhaben- und Erschließungsplan, über die Darstellung des Bestandsgebäudes und der Gebäudeerweiterung sowie über die Darstellung der Zufahrtsbereiche, die Anlieferzonen und über die Darstellung der Kundenparkplätze ausreichend definiert.	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.
		3.2 Die Warenanlieferungszone des Getränkemarktes und des Lebensmittelmarktes sind im Sondergebiet festzusetzen.	Die Warenanlieferungszonen sind bereits im Bebauungsplan als Bestandsgebäude bzw. als Gebäudeerweiterung dargestellt. Die jeweiligen Anlieferzonen werden in der Planzeichnung des Be-	Die Planzeichnung wird um die Beschriftung der Anlieferungszonen ergänzt.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			bauungsplanes zur Klarstellung beschriftet.	
		3.3 Der Betrieb des Lebensmittelmarktes- und des Getränkemarktes im Sondergebiet ist inklusive des zugehörigen betrieblichen Fahrverkehrs auf den Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) zu beschränken.	Eine Festsetzung bzgl. der Beschränkung des Anlieferzeitraumes wurde im Bebauungsplan bereits unter Ziffer 1.10.1 getroffen. Eine weitere Konkretisierung wird als nicht erforderlich angesehen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
		3.4 Die im Sondergebiet geplanten PKW-Stellplätze sind inklusive der Zu- und Abfahrtswege zu den öffentlichen Verkehrswegen textlich und zeichnerisch festzusetzen.	Die Kundenparkplätze sind im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt und beschriftet. Die Vorhaben- und Erschließungspläne lagen gemeinsam mit den Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht aus. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Kundenstellplätze werden zur Klarstellung nachrichtlich in der Planzeichnung des Bebauungsplanes dargestellt.	Die Planzeichnung wird um die Darstellung der Kundenparkplätze ergänzt.
		3.5 Die Fahrbahnoberfläche der im Sondergebiet ausgewiesenen Verkehrswege ist asphaltiert auszuführen.	Der Festsetzungsvorschlag wird mit der Ergänzung, dass die westliche LKW-Laderampe davon ausgenommen ist, in den Bebauungsplan übernommen.	Die immissionsschutzrechtliche Festsetzung wird entsprechend der Anregung angepasst.
		3.6 Das Freilager des Getränkemarktes für Leergut ist in den Bebauungsplan textlich und zeichnerisch festzusetzen.	Die detaillierte Raumnutzung ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan lag gemeinsam mit den Bebauungsplanunterlagen zur Einsicht aus. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Eine weitere Konkretisierung wird als nicht	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			erforderlich angesehen.	
		3.7 Im geplanten Sondergebiet sind ausschließlich Nutzungen zuzulassen, die in der Begründung des Bebauungsplanes beschrieben sind (z.B. Einkaufsmärkte, Büroräume).	Im Bebauungsplan sind zudem Gewerbebetriebe zugelassen. Die Begründung wird entsprechend ausgeführt.	Die Begründung des Bebauungsplanes wird entsprechend ergänzt.
		3.8 In der Begründung des Bebauungsplanes ist ein Hinweis aufzunehmen, dass alle im Sondergebiet geplanten Nutzungen eine Rechtsbeziehung (z.B. Mieter-Vermieterverhältnis, Grundstückseigentümer-Identität) zu dem Eigentümer des auf dem Grundstück Nr. 534/6 an das Sondergebiet angrenzende Wohnhaus unterhalten.	Das schalltechnische Gutachten führt die Thematik der Rechtsbeziehung zwischen dem Vorhabenträger und dem südlich angrenzenden Grundstück auf, da das Wohngebäude auf dieser Grundlage keine schutzwürdige Nutzung darstellt. Zur weiteren Klarstellung wird die Begründung entsprechend der Anregung der Immissionsschutzbehörde ergänzt.	Die Begründung wird um den Hinweis, dass der Vorhabenträger und der Eigentümer des Grundstücks Nr. 534/6 (Lagerhausstraße 5) in einer Rechtsbeziehung stehen, ergänzt.
		3.9 Die Zulassung von Gewerbebetrieben im Sondergebiet, die schalltechnisch nicht beurteilt sind, auszuschließen. Bei Gewerbebetrieben, die zusätzlich zu den Einkaufsmärkten geplant werden, ist eine entsprechende schalltechnische Beurteilung zu erstellen und die Irrelevanz dieser neuen Lärmmittenten gem. Ziffer 3.2.1 der TA-Lärm festzusetzen.	Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass alle innerhalb des Vorhabenstandortes zugelassenen Nutzungen die reduzierten Immissionsrichtwerte von tagsüber/nachts 59/44 dB(A) einhalten müssen. Dadurch sind die zulässigen Gewerbebetriebe mit abgedeckt, eine ergänzende schalltechnische Untersuchung ist demnach nicht erforderlich.	Eine Änderung der zulässigen Nutzungen wird nicht vorgenommen.
		3.10 Die im Sondergebiet vorgesehenen gebäudetechnischen Anlagen (z.B. Lüftungs- und Kühlanlagen, Abgasanlagen usw.) sind entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik zu erstellen und so zu betreiben, dass die Summe der Teilbeurteilungspegel der zu beur-	Die Anregung wird in den Bebauungsplan unter Ziffer 1.10.4 übernommen.	Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend ergänzt.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		teilenden Geräuschquellen die zulässigen Immissionswerte an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlichen Umgebungsbebauung (z.B. Grundstück Nr. 517/1, 518/1, 519/1, 519/2, 534/2, 534/3, 533/13, 533/7) um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.		
		3.11 Die Lärmimmission, ausgehend vom Betrieb der geplanten Vorhaben (Einkaufsmärkte und Büroräume) inklusive Fahrverkehr dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauleitplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung nachstehende reduzierte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten: tagsüber/nachts 59/44 dB(A) Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr. Meß- Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm vom 26.08.1998.	Die Anregung wird im Bebauungsplan unter Ziffer 1.10.3 entsprechend der im Schallgutachten ermittelten Werte berücksichtigt.	Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen werden entsprechend angepasst.
		3.12 Die Errichtung von schützenswerten Räumen gem. DIN 4109 (z.B. Schlafzimmer, Kinderzimmer usw.) im Sondergebiet ist unzulässig. Ausgenommen hiervon sind Büroräume, die im Bezug zum Vorhaben stehen.	Der Bebauungsplan lässt keine Betriebsleiterwohnungen zu, demnach sind auch keine Schlaf- oder Kinderzimmer innerhalb des Vorhabenstandortes möglich.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung und zur Trägerbeteiligung wurden Planänderungen bzw. Ergänzungen gegenüber dem Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 27.06.2018 vorgenommen. Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in den überarbeiteten Bebauungsplan mit Stand vom 24.10.2018 eingearbeitet:

- Ergänzung des Hinweises zum HQextrem Bereich entsprechend der Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten.
- Anpassung der Festsetzung, dass maximal 20 % untergeordneten Randsortimente zulässig sind.
- Anpassung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen
- Die Anlieferzonen werden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes ergänzt.
- Die Darstellung der Kundenparkplätze wird in der Planzeichnung ergänzt.
- Die Begründung wird um die Aussagen der Rechtsbeziehung zwischen Vorhabenträger und südlich anschließendem Grundstückseigentümer Grundstück Nr.534/6 (Lagerhausstraße 5) ergänzt.
- Die immissionsschutzrechtliche Festsetzung bzgl. der asphaltierten Stellplätze wird dahingehen konkretisiert, dass nun die Fahrbahnoberflächen mit Ausnahme der westlichen LKW-Laderampe asphaltiert auszuführen sind.
- Die immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen werden dahingehend ergänzt, dass die Betriebe innerhalb des Vorhabenstandortes die im Schallgutachten ermittelten, reduzierten Richtwerte einhalten müssen.

Die angeführten Änderungen und Ergänzungen der Abwägung zu den vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Trägerbeteiligung wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 24.10.2018 eingearbeitet. Die aufgeführten Änderungen und Ergänzungen dienen der Klarstellung und Konkretisierung der bereits getroffenen Festsetzungen. Durch die Änderungen ergeben sich für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keinen erneuten materiellen Regelungsbedarf. Durch die vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Eine erneute Auslegung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Erweiterung Penny / Fristo" ist nicht erforderlich.

BESCHLUSSVORSCHLAG

1.) Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen.

2.) Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Erweiterung Penny / Fristo" mit Stand vom 24.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

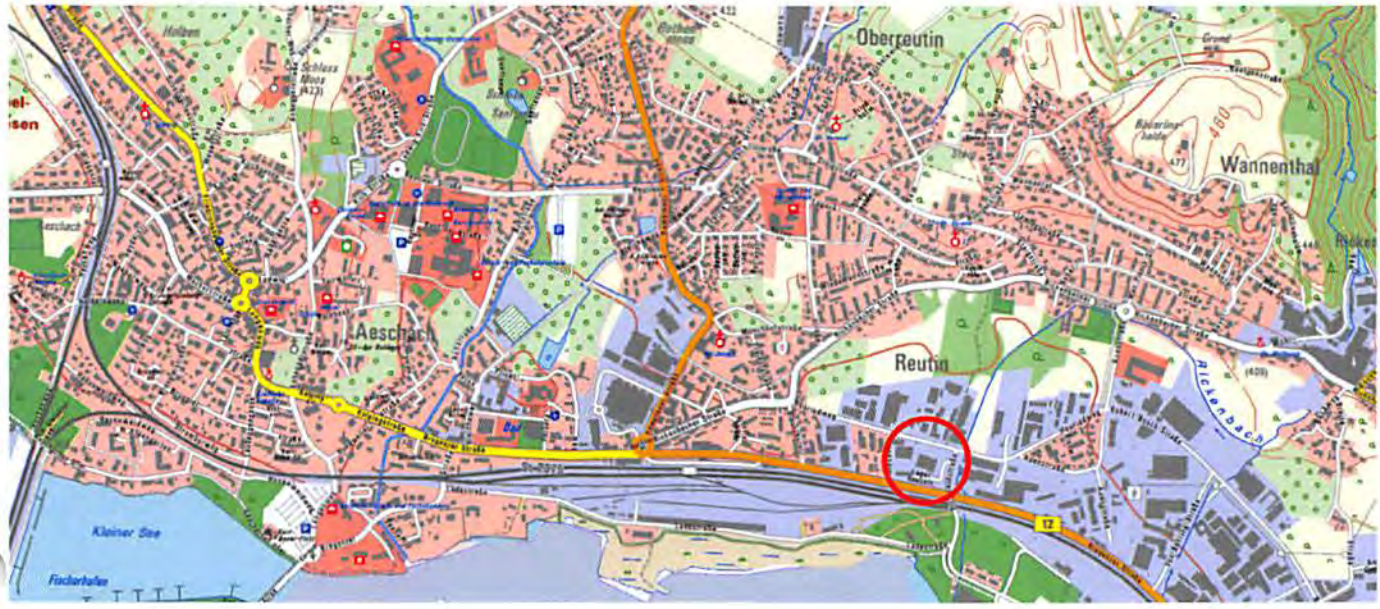
STADTBAUAMT LINDAU (B)

gez. Koschka
(Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung)

gez. Tuchscherer
(Abt. Stadtplanung)

Stadt Lindau
(Bodensee)

VORHABENBEZOGENER BEBAUUNGSPLAN NR. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Penny / Fristo"



Fassung vom 24.10.2018
für die Stadtratsitzung am 24.10.2018

.....
Planverfasser:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler

Stadtbauamt Lindau
Stadtplanung

.....
Georg Speth
Stadtbaudirektor

.....
Kay Koschka
Leiter Sachgebiet Stadtplanung und Umwelt

Stadt Lindau (B)

Vorhabenbezogener Bebaungsplan Nr. 105 NEU "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Penny/Fristo"

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
Schützenstraße 32
89231 Neu-Ulm

Stand: 24.10.2018
Maßstab 1 : 750

Textliche Festsetzungen zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Penny/Fristo"

Die Stadt Lindau (B) erlässt auf der Grundlage

DAS BAUGESETZBUCH (BauGB)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634)
DIE BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786)
DIE BAYERISCHE BAUORDNUNG (BayBO)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 14.08.2007 (GVBl. 2007, S. 588, BayRS 2132-1-I) zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 10.07.2017 (GVBl S. 375)
DIE PLANZEICHENVERORDNUNG (PlanzV90)	In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12. 1990 (BGBl. 1991 I S. 58 Zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetztes vom 04.05.2017 (BGBL. I S. 1057)

folgende Satzung:

1. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 BauGB und BauNVO)

1.1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1-15 BauNVO)

1.1.1. **SO** Sondergebiete "Einzelhandelsgroßprojekt" (§ 11 Abs. 2 BauNVO)

1.1.1.1. Zulässig sind:
- Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimentbereichen Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs für die örtliche Nahversorgung. Die Verkaufsflächenanteile dürfen für den Sortimentsbereich Getränke max. 635 m², und für den Sortimentsbereich Lebensmittel max. 954 m² betragen.
- Das innenstadtrelevante Warensortiment für den langfristigen Bedarf darf als untergeordnetes Randsortiment höchstens 20 % (190 m²) von der maximal zulässigen Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs Lebensmittel (954 m²) betragen.
- Gewerbebetriebe
- Bürogebäude

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

1.2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO)

1.2.1. **0,8** max. zulässige Grundflächenzahl (GRZ)

1.2.1.1. Die GRZ darf für Stellplätze, Zufahrten, Wege, interne Erschließungswege und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 überschritten werden.

1.2.2. **z.B. OK max. 7,50 m** maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen (OK)

1.2.2.1. Die maximale Gebäudehöhe (Gebäudeoberkante) bezieht sich auf die dem Gebäude vorgelagerten Erschließungsstraße an dem zum Baufenster orientierten, nächstliegenden Straßenrand. Dabei ist die mittlere Höhenlage an der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück maßgeblich. Ausnahmsweise kann eine höhere Gebäudehöhe für deutlich untergeordnete, gebäudebezogene technische Anlagen zugelassen werden.

1.2.2.2. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf für die Errichtung von technischen Anlagen um 1,5 m überschritten werden.

1.2.2.3. Mobilfunkanlagen sind als selbstständige Anlagen und als Nebenanlagen zulässig. Die maximal zulässige Gebäudehöhe darf dabei um 1,50 m überschritten werden. Die Höhe bezieht sich auf die dem Gebäude vorgelagerten Erschließungsstraße an dem zu Baufenster orientierten, nächstliegenden Straßenrand. Dabei ist die mittlere Höhenlage an der Grenze zwischen öffentlicher Straßenverkehrsfläche und Baugrundstück maßgeblich.

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

1.3.1. **a** abweichende Bauweise
Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

1.3.2. Eine Grenzbebauung ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

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

1.3.1. a abweichende Bauweise
Es sind Gebäude mit einer Länge von über 50 m zulässig.

1.3.2. Eine Grenzbebauung ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

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

1.4.1. Baugrenze

1.4.2. Ein Vortreten von Gebäudeteilen ist bis zu einer Tiefe von maximal 1,50 m zulässig.

1.4.3. Die der Ver- und Entsorgung dienenden, untergeordneten Nebenanlagen (maximalen Grundfläche 15 m², maximale Höhe 3,00 m) sowie Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

1.5. GRÜNFLÄCHEN
(§ 5 Abs. 2 Nr. 5 und Abs. 4, § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Abs. 6 BauGB)

1.5.1. Private Grünflächen

1.5.1.1. Die privaten Grünflächen entlang des Heuriedwegs sind bis auf die erforderlichen Grundstückszufahrten als Rasen- und Pflanzstreifen anzulegen und als solche zu pflegen und dauerhaft zu unterhalten. Die Bäume sind entsprechend der Planzeichnung zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

1.5.1.2. Die Gesamtgrünflächen eines Grundstückes incl. der nicht versiegelten Flächen haben mindestens 10 % der Grundstücksfläche zu betragen. Falls auf den Grundstücksflächen keine weiteren Grünflächen vorgesehen sind, sind als Ausgleich Dach- oder Fassadenbegrünungen vorzunehmen.

1.5.1.3. Je 5 Stellplätze für PKW's ist ein standortgerechter Baum mit einem Mindeststammumfang von 20-25 cm zu pflanzen. Die Bestandsbäume können angerechnet werden. Sie sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.6. ANPFLANZEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

1.6.1. zu erhaltende Bäume

1.6.2. Die Bäume, an den in der Planzeichnung gekennzeichneten Stellen, sind zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

1.6.3. zu pflanzende Bäume

1.6.4. Die zu pflanzenden Bäume können zur Anpassung an die örtliche Situation verschoben werden.
Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ist dabei einzuhalten.

1.7. SONSTIGE PLANZEICHEN

1.7.1. Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(§ 9 Abs.7BauGB)

1.7.2. Abgrenzung unterschiedlicher Höchstgrenzen von Gebäudehöhen

1.7.3. <u>Vorhaben- und Erschließungsplan</u>
Der Vorhaben- und Erschließungsplan (Grundrisse, Ansichten, Lageplan, Schnitte, etc.) ist bindender Bestandteil dieses Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

1.8. NUTZUNGSSCHABLONE

SO **Einzelhandelsgroßprojekt**	Art der baul. Nutzung		Füllschema der Nutzungsschablone
0,8	Grundflächenzahl (GRZ)	**a** Bauweise	

1.9. ARTENSCHUTZ

1.9.1. Vermeidungsmaßnahmen zum Schutz vorkommender Arten
Baum- und Heckenrodungen dürfen nur außerhalb der Vogelschutzzeit (Schutzzeit ist von 01. März bis 30. September), zwischen Oktober und Februar stattfinden.

1.9.2. Ist eine Baufeldfreimachung innerhalb der möglichen Brutzeit zwingend erforderlich, muss eine erneute Kontrolle der Bäume (kurz vor Fällung) durch einen Biologen/fachkundige Person erfolgen.

1.9.3. Ein Abriss des Gebäudes kann generell nur außerhalb der Aktivitätszeit der Brutvögel (hier Haussperling) erfolgen. Abrissarbeiten müssen innerhalb des Zeitraumes 01.10. bis 15.03. durchgeführt werden.

1.9.4. Vor dem Abbruch bzw. vor der nächsten Brutsaison müssen mindestens vier Ersatznistkästen für den Haussperling am Bestandsgebäude angebracht werden (z.B. Sperlingskoloniehaus). Die Anbringung der Ersatznistkästen ist von einem Biologen oder einer fachkundigen Person zu begleiten.

1.10. VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN IM SINNE DES BUNDESIMMISSIONSSCHUTZGESETZES

1.10.1. Der Betrieb der Einzelhandelsmärkte im Geltungsbereich einschließlich der Lkw-Warenanlieferung ist auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) zu beschränken.

1.10.2. Die Fahrbahnoberfläche der im Sondergebiet geplanten Verkehrswege ist asphaltiert auszuführen. Ausgenommen hiervon ist die westliche LKW-Laderampe (LKW-Zufahrt Penny).

1.10.3. Die Lärmimmissionen, ausgehend vom Betrieb der geplanten Vorhaben (Einkaufsmärkte, Büroräume und Gewerbebetriebe) inklusive Fahrverkehr dürfen an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung nachstehende reduzierte Immissionsrichtwerte nicht überschreiten:

- Grundstück Fl. Nr. 534/2	tagsüber/nachts	62/44 dB(A)
- Grundstück Fl. Nr. 534/3	tagsüber/nachts	60/44 dB(A)
weitere Umgebungsbebauung, z.B. Grundstück Fl. Nr. 517/1, 518/1, 519/2, 533/13, 533/7	tagsüber/nachts	59/44 dB(A)

Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 6:00 Uhr.

Meß-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die TA-Lärm vom 26.08.1998.

1.10.4. Die im Sondergebiet vorgesehenen gebäudetechnischen Anlagen (z.B. Lüftungs- und Kühlanlagen, Abgasanlagen usw.) sind entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik zu erstellen und so zu betreiben, dass die Summe der Teilbeurteilungspegel der zu beurteilenden Geräuschquellen die zulässigen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten der bestehenden bzw. bauplanungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung (z.B. Grundstück Fl. Nr. 517/1, 518/1, 519/2, 534/2, 534/3, 533/13, 533/7) um mindestens 6 dB(A) unterschreitet.

2. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (Art. 81 BayBO)

2.1. DACHGESTALTUNG

2.1.1. Dachformen sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zulässig.

2.1.2. Flachdächer von Haupt- und Nebengebäuden sind extensiv zu begrünen. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm.

2.2. STÜZMAUERN

2.2.1. Stützmauern sind nur bis zu einer Höhe von 1,00 m zulässig.

2.3. EINFRIEDUNGEN

2.3.1. Als Abgrenzung zum Heuried sind nur Zäune bis zu einer Höhe von 2,00 m sowie standortheimische Hecken und Strauchgruppen zulässig.
Einfriedungen in Form von Erdwällen, Mauern und das Anpflanzen von standortfremden Sträuchern und Hecken sind nicht zulässig.

2.4. FARBGESTALTUNG DER DÄCHER UND FASSADEN

2.4.1. Glänzende oder reflektierende Fassaden- und Dachmaterialien sowie grelle Farbtöne und Signalfarben sind nicht zulässig.

2.5. WERBEANLAGEN

2.5.1. Die Höhe von Schriftzügen darf nicht mehr als 50 cm betragen.
Nicht zulässig sind Werbeanlagen auf dem Dach von Gebäuden, Werbeanlagen als Großtafeln, sonstige Werbeanlagen ab einer Größe von 10 m², Werbepylone ab einer Höhe von 5 m und Werbeanalgen mit grellen Farben und Beleuchtung sowie pulsierende Lichtwerbung.

2.6. STELLPLÄTZE

2.6.1. Die Anzahl der Stellplätze sind gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan herzustellen.

3. HINWEISE

3.1. bestehende Bebauung

3.2. geplante Gebäudeerweiterung

3.3. Flurstücksgrenzen mit Flurstücksnummern

3.4. fortführende, bestehende Baugrenze außerhalb des Geltungsbereiches

3.5. Kundenparkplätze

3.5. NIEDERSCHLAGSWASSER

Gesammeltes Niederschlagswasser aus Dachflächen, Pkw-Stellplätzen sowie privaten Hof- und Verkehrsflächen ist vorrangig flächenhaft über eine geeignete bewachsene Oberbodenschicht (z.B. über eine Mulde) in den Untergrund zu versickern. Sollte dies aufgrund der Untergrundverhältnisse nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich sein, so ist durch Rückhaltung dafür zu sorgen, dass der Abfluss auf den derzeitigen Wert ohne Versiegelung gepuffert wird.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 "Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser" sowie das ATV-Merkblatt M 153 "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" sind bei der Errichtung von Sickeranlagen zu beachten.Für nicht sickerfähiges Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1.000 m² ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen und die Einhaltung der Regelwerke DWA M 153 und A 117 nachzuweisen.

3.6. HINWEIS ZUR DENKMALPFLEGE

Bei allen Bodeneingriffen im Planungsgebiet muss damit gerechnet werden, dass man auf Bodendenkmäler stößt. Der betroffene Personenkreis (Eigentümer oder Besitzer der Grundstücke sowie Unternehmer und Leiter der Arbeiten) ist schriftlich auf die gesetzlichen Vorschriften zum Auffinden von Bodendenkmälern nach Art. 8 des Denkmalschutzgesetzes hinzuweisen. Demnach unterliegen evtl. zu Tage tretende Bodendenkmäler der Meldepflicht an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege oder an die Unteren Denkmalschutzbehörde (Art. 8 Abs. 1 - 2 BayDSchG).

Alle Beobachtungen und Funde (unter anderem auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Scherben und Knochen) müssen unverzüglich, d.h. ohne schuldhaftes Zögern, dem Bay. Landesamt für Denkmalpflege (Klosterberg 8, 86672 Thierhaupten, Tel.: 08271/81570, Fax: 08271/815750) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Lindau (B) mitgeteilt werden.

Die aufgefundenen Gegenstände und der Fundort sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu belassen, wenn nicht die Untere Denkmalschutzbehörde die Gegenstände freigibt oder die Fortsetzung der Arbeiten gestattet.

Eigentümer, dinglich Verfügungsberechtigte und unmittelbare Besitzer eines Grundstückes, auf dem Bodendenkmäler gefunden werden, können verpflichtet werden, die notwendigen Maßnahmen zur sachgerechten Bergung des Fundgegenstandes sowie zur Klärung der Fundumstände und zur Sicherung weiterer auf dem Grundstück vorhandener Bodendenkmäler zu dulden.

Aufgefundene Gegenstände sind dem Bayerischen Landesamt für Denkmapflege oder der Unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich zur Aufbewahrung zu übergeben, wenn die Gefahr ihres Abhandenkommens besteht.

3.7. BODENSCHUTZ (§ 202 BauGB)

Mit dem natürlichen Bodenmaterial ist gemäß BBodSchV § 12, Vollzugshilfe zur BBodSchV § 12, DIN 19731, DIN 18915 sowie dem vorliegenden Leitfaden zum Schutz der Böden bei Auftrag vom kultivierbaren Bodenaushub bzw. zur Erhaltung fruchtbaren und kulturfähigen Bodenaushub bei Flächeninanspruchnahme schonend umzugehen. Die gesetzlichen und fachlichen Regelungen sind zu beachten und umzusetzen.

3.8. LÖSCHWASSERVERSORGUNG

Der Löschwasserbedarf als Grundschutz entsprechend dem Bayerischen Feuerwehrgesetz (BayFwG) vom 23. Dezember 1981 (zuletzt geändert am 20. Dezember 2011) ist über die zentrale Trinkwasserversorgung nach Vorgaben des DVGW Arbeitsblatt W405 bereitzustellen. Die über den Grundschutz hinausgehende Löschwasserversorgung ist im Zuge des Objektschutzes durch den jeweiligen Eigentümer zu prüfen und sicherzustellen. Die Feuerwehr Lindau behält sich vor, den für den Objektschutz notwendigen Löschwasserbedarf nach den Ermittlung- und Richtwertverfahren zu ermitteln und festzulegen.

3.9. ZUFAHRTSMÖGLICHKEITEN / RETTUNGSWEGE (Art. 5 BayBO)

Zufahrtsmöglichkeiten und Rettungswege sind gemäß Art. 5 der BayBO zu gewährleisten. Die Zufahrten zu den verschiedenen Objekten, sowie gegebenenfalls notwendige Bewegungs- und Aufstellflächen für Feuerwehrfahrzeuge sind gemäß der "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen. Sie sind ständig frei zu halten. Bei den Kurvenradien und der Tragfähigkeit der öffentlichen Verkehrsflächen ist ebenfalls die "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" zu beachten.

3.10. ALTLASTEN

Werden bei Aushubarbeiten Verunreinigungen des Bodens festgestellt, wie z.B. Müllrückstände, Verfärbung des Bodens, auffälliger Geruch oder ähnliches, ist das Landratsamt Lindau sowie das Wasserwirtschaftsamt Kempten sofort zu benachrichtigen.

3.11. HQextrem Bereich

Der Vorhabenstandort liegt innerhalb eines HQextrem Bereichs (Ermittlungsdatum: 01.04.2013, Bayerisches Landesamt für Umwelt). Laut Hochwassergefahrenkarte liegt der Planbereich in etwa gleich der Wasserspiegellage des Bodensees bei HQ extrem 398,00 mNN. Das Grundstück könnte daher noch von Extremhochwasser des Bodensees betroffen sein. Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist.

Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105 neu

"Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Penny / Fristo"

Begründung zum Bebauungsplan

Neu-Ulm, 24.10.2018

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH
89231 Neu-Ulm

1. Anlass und Ziel der Planung

Die bereits am Standort ansässigen Unternehmen, der Discounter Penny und die Fristo Getränkemarkt GmbH, planen aufgrund der geänderten Kundenbedürfnisse und -wünsche sowie aufgrund geänderter Einkaufsgewohnheiten die Verkaufsfläche ihrer Filialen am Heuriedweg in Lindau um insgesamt 624 m² (Erweiterung Penny 309 m², Erweiterung Fristo 315 m²) zu erweitern.

Die beiden Unternehmen wollen mit der Erweiterung zum einen für die Kunden das Einkaufen in einer modernen Einkaufsstätte gewährleisten, zum anderen soll für die Kunden eine verbesserte Warenpräsentation geschaffen werden. Geplant ist eine östliche und südliche Erweiterung des Bestandsgebäudes.

Vorhabenträgerin ist Elektra-Lindau GmbH & Co KG IMCO Verfahrenstechnik, vertreten durch die die bpm Gesellschaft für Bauprojektmanagement mbh mit Sitz in 88131 Lindau (B).

Der Vorhabenstandort befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 105 (neu) "Gewerbegebiet Heuriedweg" und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Feuerwache Ost". Da der Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe bisher ausschließt ist die Änderung des Bebauungsplanes erforderlich. Die bisher bestehenden Einzelhandelsbetriebe genießen Bestandsschutz, Erweiterungen sind jedoch nicht möglich.

Die Bebauungsplanänderung wird als Vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB und als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB aufgestellt.

Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Änderung der Art der baulichen Nutzung. Die bereits getroffenen und zutreffenden Festsetzungen werden weitestgehend übernommen bzw. wird eine Feinjustierung der Festsetzungen vorgenommen.

Die Verkaufsfläche soll für die Penny-Filiale von aktuell 645 m² auf 954 m² und die der Fristo-Filiale von 320 m² auf 635 m² erweitert werden.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat in einer Verträglichkeitsuntersuchung zu den Einzelhandelsbetrieben Penny und Fristo vom 02. bzw. 03. März 2018 die Verträglichkeit der Einzelhandelserweiterung festgestellt.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung der geplanten Filialerweiterungen.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich in einer bebauten Ortslage des Stadtteils Reutin und grenzt bereits an ein überwiegend gewerblich genutztes Umfeld an. In einem Radius von 500 m befindet sich die nächstgelegene Wohnbebauung.

Im Osten verläuft die Lagerhausstraße und darüber hinaus die Eichwaldstraße, im Norden grenzt der Heuriedweg an den Planumgriff an und im Süden, in rund 23 m Entfernung verläuft die Bundesstraße B12 (Bregenzer Straße).

Im Norden, Osten und Westen grenzen jeweils unterschiedliche Gewerbebetriebe an den Planumgriff an. Im Süden wird der Geltungsbereich durch ein Wohngebäude und den zugehörigen privaten Gartenflächen begrenzt.

Im Westen befindet sich in rund 80 m Entfernung eine Filiale eines großen Supermarktes sowie in rund 180 m Entfernung eine Norma-Filiale. Die Einzelhandelsbetriebe übernehmen insgesamt die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Reutin als auch für die umliegenden Stadtgebiete.

Auf dem Vorhabenstandort befindet sich im nordwestlichen Grundstücksbereich ein Imbiss, welcher im Rahmen der geplanten Baumaßnahmen abgebrochen wird.

Südlich des Bestandsgebäudes befindet sich derzeit noch eine intensiv genutzte Grünfläche, damit die Filialerweiterung umgesetzt werden kann, wird die südlich angrenzende Grünfläche nahezu vollständig überbaut. Im Weiteren werden die bestehenden Sträucher und Hecken im Zuge der Baumaßnahmen gerodet.

Der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 534, 534/7 sowie eine Teilfläche des Flurstücks Nr. 534/8 mit einer Fläche von rund 6.363 m².

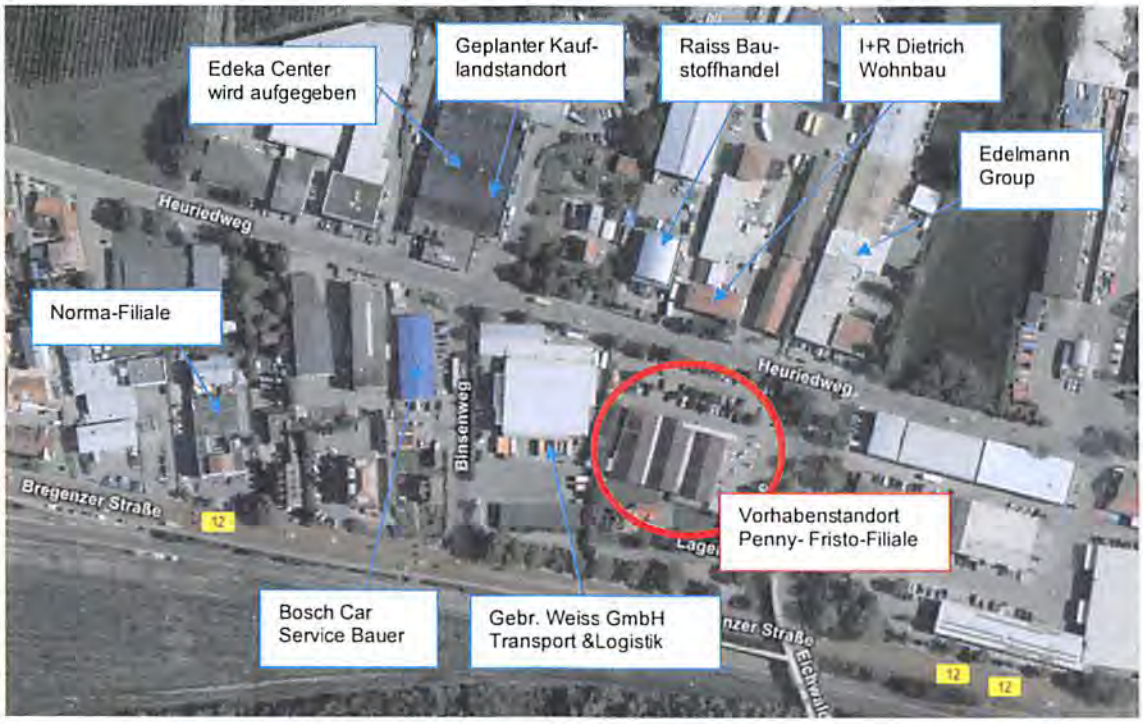


Abb.1 Luftbild mit Darstellung der umliegenden Nutzungsstruktur

3 Planungskonzeption

Um den geänderten Kundenbedürfnissen und -wünschen, sowie den geänderten Einkaufsgewohnheiten und zeitgemäßer Warenpräsentation Rechnung zu tragen, planen die Einzelhandelsbetriebe Penny und Fristo die Erweiterung Ihrer Filiale am Heuriedweg / Lagerhausstraße in Lindau.

Die Filialerweiterungen umfassen dabei den Ausbau der bislang bestehenden Verkaufsflächen von 645 m² (Penny) und 320 m² (Fristo) auf nun 954 m² (Penny) und 635 m² (Fristo). Das Bestandsgebäude soll dabei nach Osten sowie nach Süden erweitert werden. Durch die Erweiterung können die Penny- und Fristo-Filialen ihren Kunden ein Einkaufen in einer modernen Einkaufsstätte gewährleisten.

Ergänzend ist in den Obergeschossen eine Büronutzung vorgesehen.

Der sich im Bestand befindliche Imbiss am nordwestlichen Grundstücksbereich wird im Zuge der Baumaßnahmen abgebrochen. Auf der freiwerdenden Fläche werden Kundenstellplätze als Ersatz für die wegfallenden Stellplätze im östlichen Bereich des Grundstückes hergestellt. Derzeit stehen am Standort 105 Stellplätze zur Verfügung. Durch die Erweiterung der Einzelhandelsfilialen wird die Stellplatzanzahl auf 81 reduziert. Es stehen dennoch ausreichend Stellplätze für die Einzelhandelsbetriebe sowie für die geplante Büronutzung am Standort zur Verfügung.

Im Rahmen der Ausbaumaßnahmen findet am südwestlichen Grundstücksrand eine neu herzustellende Eingrünung mit Sträuchern und Bäumen statt.

4. Vorgaben aus Übergeordneten Planungen

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)

Die Stadt Lindau ist zusammen mit der Stadt Bregenz gemäß der Strukturkarte als Oberzentrum (Teilfortschreibung 1.3.2018) innerhalb des allgemein ländlichen Raumes ausgewiesen. Als gemeinsames Oberzentrum erfüllt die Stadt Lindau eine wichtige Versorgungsfunktion der Bevölkerung.

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert für die Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben und für die städtebauliche Nachhaltigkeit folgende Ziele und Grundsätze:

1.1.3 Ressourcen schonen

(G) Der Ressourcenverbrauch soll in allen Landesteilen vermindert werden. Unvermeidbare Eingriffe sollen ressourcenschonend erfolgen.

3.1 Flächensparen

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten angewendet werden.

3.2 Innenentwicklung vor Außenentwicklung

(Z) In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potentiale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen.

Im Plangebiet:

Die Einzelhandelsbetriebe sind bereits am jetzigen Standort vorhanden. Durch die vorgesehene Erweiterung auf dem Grundstück wird eine Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden, sowie dem Leitgedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen.

1.3.1 Klimaschutz

(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch

- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet:

Der Vorhabenstandort befindet sich bereits in einem vollständig bebauten Umfeld in zentraler Lage. Die Erschließung der Einzelhandelsbetriebe erfolgt über das bestehende und leistungsfähige Verkehrsnetz. Durch die Erweiterung auf dem Grundstück kann eine Flächenversiegelung im Außenbereich und der Bau neuer technischer Infrastruktureinrichtungen vermieden werden. Von den Einzelhandelsbetrieben wird bereits auf die Verwendung von erneuerbarer Energien in Form von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen zurückgegriffen.

5.3.2 Lage in der Gemeinde

(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Im Plangebiet:

An der Lagerhausstraße sowie am Heuriedweg befinden sich Haltestellen des ÖPNV. Die Haltestelle Kamelbuckel befindet sich in fußläufiger Entfernung zum Vorhabenstandort. Da der Standort über die direkt anschließende Haltestelle an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden ist, der Standort sich in einem baulich verdichteten Siedlungszusammenhang befindet, und sich in einem Radius von 500 m ein deutlicher Anteil an Wohnbebauung befindet, kann der Standort als städtebaulich integriert bezeichnet werden.

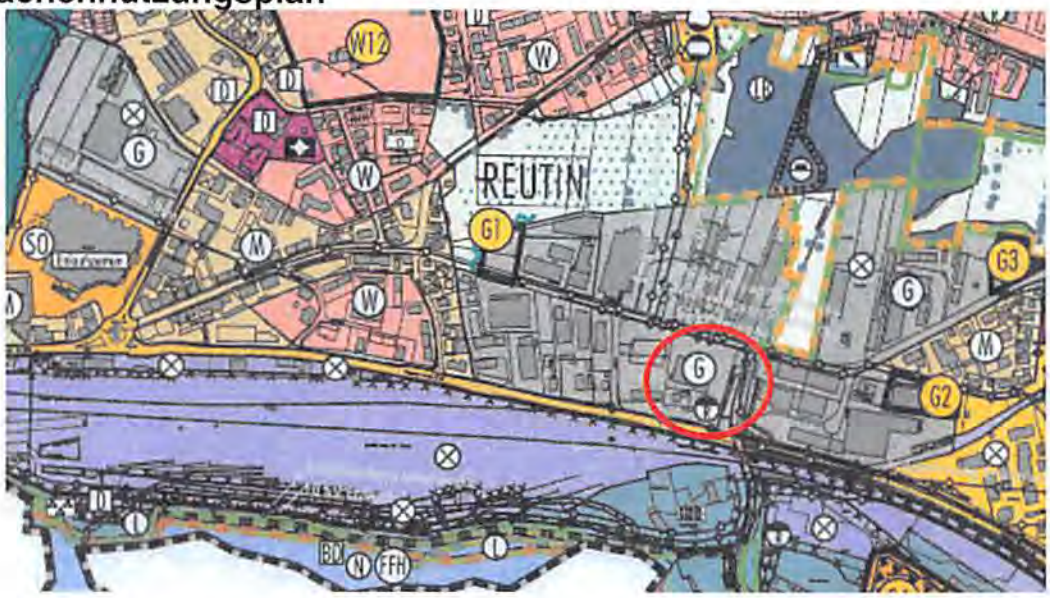
Regionalplan der Region Allgäu
Lindau liegt gemäß des Regionalplans Region Allgäu auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Kempten – Friedrichshafen, Lindau ist dabei als Mittelzentrum innerhalb des ländlichen Raum ausgewiesen.

1 Siedlungsstruktur
1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.

(G) Die Versieglung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten.

Im Plangebiet:
Durch die Erweiterung des Bestandsgebäudes kann eine Maßnahme der Nachverdichtung auf dem Betriebsgrundstück erbracht werden. Durch die Nachverdichtungsmaßnahme wird eine Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden. Es wird dadurch dem Leitgedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

5. Flächennutzungsplan



Der rechtskräftige Flächennutzungsplan (2013) der Stadt Lindau weist den Vorhabenstandort als Gewerbegebiet aus. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da der Vorhabenstandort nun als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO ausgewiesen wird, ist der Flächennutzungsplan nach § 13a BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

6. Bestehender, rechtskräftiger Bebauungsplan

Für den Planbereich besteht bereits der rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 105 (neu) "Gewerbegebiet Heuriedweg" und Änderung des Bebauungsplanes Nr. 95 "Feuerwache Ost" (14.06.2006). Der Bebauungsplan setzt für den Planbereich ein eingeschränktes Gewerbegebiet fest, in dem Einzelhandelsbetriebe bisher ausgeschlossen sind. Durch die geplanten Filalerweiterungen werden die Einzelhandelsbetriebe als Einzelhandelsgroßprojekt klassifiziert. Einzelhandelsgroßprojekte sind nur in Sondergebieten nach § 11 BauNVO zulässig. Die Änderung des rechtsgültigen Bebauungsplanes in ein SO ist erforderlich, um eine planungsrechtliche Zulässigkeit für das geplante Einzelhandelsgroßprojekt zu erlangen.

7. Art der Verfahrensbearbeitung, Planerfordernis

7.1 Vorgaben des § 13a BauGB

Für den Planbereich besteht bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Dadurch, dass im rechtskräftigen Bebauungsplan Einzelhandelsbetriebe bislang ausgeschlossen sind, und sich die geplanten Filialerweiterungen die in einem Gewerbegebiet zulässige Verkaufsfläche von 800 m² überschreiten, ist der Bebauungsplan zu ändern. Die Änderung des Bebauungsplanes umfasst im Wesentlichen die Art der baulichen Nutzung. Die ansonsten bestehenden Festsetzungen werden weitestgehend übernommen, bzw. wird eine Feinjustierung in einzelnen Festsetzungen vorgenommen.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan "...für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.

Werden die Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens erfüllt, gelten gem. § 13a Abs. 2 BauGB die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens gem. § 13 BauGB. Im Vereinfachten Verfahren kann gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden.

7.2 Begründung für die Anwendung von § 13a BauGB

Der Planbereich ist bereits bis auf die angelegten Grünflächen und die Erweiterungsfläche nach Süden, vollständig bebaut. Ebenfalls befindet sich der Vorhabenstandort in einer vollständig aufgesiedelten innerstädtischen Lage.

Bei der geplanten Filialerweiterung handelt es sich um eine klassische Nachverdichtungsmaßnahme im Bestand. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für die Bebauungsplanänderung gegeben.

8. Planinhalt

8.1 Art der baulichen Nutzung

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches werden als Sondergebiet nach § 11 Abs. 3 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Einzelhandelsgroßprojekt" festgesetzt.

Festgesetzt wird:
SO: Sondergebiet "Einzelhandelsgroßprojekt"
Zulässig sind:

Einzelhandelsbetriebe mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel, Getränke sowie Ge- und Verbrauchsgüter des täglichen Bedarfs für die örtliche Nahversorgung. Die Verkaufsflächenanteile dürfen für den Sortimentsbereich Getränke max. 635 m², und für den Sortimentsbereich Lebensmittel max. 954 m² betragen.

Innenstadtrelevante Warensortimente für den langfristigen Bedarf dürfen als untergeordnete Randsortimente höchstens 20 % (190 m²) der maximalen Verkaufsfläche des Sortimentsbereichs Lebensmittel (954 m²) betragen.

Zur Einschätzung der städtebaulichen Integration und zur Verträglichkeit des geplanten Vorhabens Penny / Fristo wurde von der cima eine gutachtliche Stellungnahme formuliert, sowie eine Verträglichkeitsstudie zur Erweiterung der Penny- und Fristo-Filiale vorgenommen. Die Verträglichkeitsprüfung für das Planvorhaben Penny/Fristo hat ergeben, dass die alleinige Erweiterung des Discounters sowie des Getränkemarktes gemäß Einschätzung der cima als verträglich bewertet werden kann. Im Weiteren entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau. Die gutachterliche Beurteilung hat

ergeben, dass der Vorhabenstandort durch die Lage in einem bereits baulich verdichteten Raum und der Standort sowohl mit dem ÖPNV, mit dem Fahrrad also auch fußläufig gut erreichbar ist als integrierte Lage bezeichnet werden kann. Der Vorhabenstandort mit den ansässigen Einzelhandelsbetrieben übernehmen eine wichtige Versorgungfunktion insbesondere für die sich im Norden und Westen befindliche Wohnnutzung.

Gemäß Einschätzung und Bewertungen der cima entspricht der Planvorhabenstandort den Kriterien, die gemäß LEP 2013 erfüllt sein müssen, um als integrierte Lage eingestuft werden zu können. Damit ist der Vorhabenstandort aus Sicht der CIMA für die geplante Verkaufsflächenerweiterung der bereits vor Ort ansässigen Anbieter Penny und Fristo geeignet.

In der Untersuchung der CIMA Beratung + Management GmbH wurde von einer Verkaufsfläche der Penny-Filiale von 950 m² ausgegangen. Im laufenden Planungsprozesses hat sich hierzu eine geringfügige Änderung von 4 m² ergeben. Die Penny-Filiale umfasst nun eine Verkaufsfläche von 954 m². Mit der cima wurde die Erhöhung von 4 m² abgestimmt und erörtert ob die geringfügige Erhöhung zu einem anderen Untersuchungsergebnis führt, insbesondere auf die kumulative Betrachtung. Gemäß einer schriftlichen Stellungnahme der CIMA Beratung + Management GmbH 24.04.2018 wurde die städtebauliche Verträglichkeit der Vorhaben in der kumulativen Betrachtung bestätigt. Eine Überschreitung der ursprünglich beantragten Verkaufsfläche Penny um 4 m² führt nicht zu schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und kann in der Wirkung als marginal bewertet werden.

Im Weiteren werden Gewerbebetriebe sowie Bürogebäude im 1. und 2. Obergeschoss zugelassen. Diese ergänzenden Nutzungen werden in den Obergeschossen untergebracht und sind flächenmäßig der Einzelhandelsnutzung untergeordnet.

Es sind nur solche Nutzungen zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertag mit der Stadt Lindau verpflichtet.

8.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ) sowie durch die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlage bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl auf 0,8 festgesetzt. Dies entspricht der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die maximal zulässige GRZ darf für die Errichtung von Stellplätzen, Zufahrten, Wege, interne Erschließungsstraße und untergeordnete Nebenanlage auf 0,9 überschritten werden.

Mit den Einzelhandelsbetrieben geht ein entsprechender Stellplatzbedarf einher. Um die notwendigen Stellplätze, Zuwegungen und internen Erschließungswege herstellen zu können, ist eine Überschreitung der GRZ erforderlich. Durch die getroffene Festsetzung der Grundflächenzahl kann das Baugrundstück städtebaulich angemessen entwickelt, und dem Grundsatz einer flächensparenden, innerörtlichen baulichen Entwicklung gewährleistet werden.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird über der nächstgelegenen Erschließungsstraße festgelegt. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Höhe von 12,00 m wird bereits derzeit von den Einzelhandelsfilialen nicht ausgeschöpft. Die Bestandsgebäude weisen eine Gebäudehöhe von knapp 6,00 m bis rund 6,70 auf. Da es sich um einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt und die Festsetzungen so zu treffen sind, dass das Vorhaben entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan ermöglicht werden kann, wird für den eingeschossigen Gebäudeteil eine zulässige bauliche Höhe von 7,50 m festgesetzt. Im Bereich des mehrgeschossigen Gebäudeteils, im Süden des Plangebietes, wird die maximale bauliche Höhe entsprechend dem rechtskräftigen Bebauungsplan auf 12,00 m festgesetzt. Die Differenz zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung

wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die geplante Erweiterung der Einzelhandelsfilialen sowie die geplante Büronutzung umgesetzt werden.

8.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Es wird eine abweichende Bauweise dahingehend festgelegt, dass bauliche Anlagen abweichend von der offenen Bauweise mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig sind. Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Standort eine besondere Bauweise mit der Zulässigkeit von Gebäuden bis maximal 150 m Länge fest. Da innerhalb des Geltungsbereiches eine solche Gebäudeausdehnung nicht umsetzbar wäre, wird die Festsetzung der Bauweise entsprechend angepasst.

Durch die Festsetzung der abweichenden Bauweise wird eine bedarfsgerechte Bebauung bzw. Erweiterung des Bestandsgebäudes ermöglicht.

An der südlichen Grundstücksgrenze gegenüber der Lagerhausstraße ist entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine Grenzbebauung zulässig.

8.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung der Penny- und der Fristo-Filliale ist bereits über den Heuriedweg und die Lagerhausstraße vorhanden. Zudem ist das Grundstück über die Querverbindung, den Binsenweg an die Bundesstraße B12 (Bregenzer Straße) an das überörtliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Das bestehende Straßenverkehrsnetz ist bereits entsprechend der Anforderungen an ein Gewerbegebiet leistungsfähig ausgebaut.

Zudem ist der Standort fußläufig sowie mit dem Fahrrad über das vorhandene Geh- und Radwegenetz erschlossen. Im Weiteren sind die Einzelhandelsfilialen über die sich im direkten Umfeld befindliche Haltestelle Kamelbuckel an das ÖPNV-Netz angebunden. Zusätzliche Ausbaumaßnahmen sind für die Filialerweiterungen nicht erforderlich.

Die erforderlichen Parkplätze sind bereits auf der Nord- und Ostseite des Bestandgebäudes in ausreichender Zahl (81 Stellplätze) vorhanden. Ebenfalls vorhanden sind Fahrradstellplätze im direkten Umfeld des Eingangsbereiches.

Durch die vorgesehene Gebäudeerweiterung wird die Stellplatzanzahl um 24 Stellplätze von ursprünglich 105 auf nun 81 reduziert. Der Stellplatznachweis kann trotz der wegfallenden Stellplätze erbracht werden.

Die Errichtung von Stellplätzen ist innerhalb sowie außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

8.5 Grünordnerische Festsetzungen

Die Grünordnung ist in den Bebauungsplan integriert, und wurde bereits im Zuge der ursprünglichen Gebäudeerrichtung hergestellt. Die Randbereiche des Grundstückes sind durch Strauch- und Einzelbaumpflanzungen eingegrünt. Die Eingrünung konnte sich bis heute günstig entwickeln und ist zu erhalten. Diese Bereiche sind in der nun geplanten Bebauungsplanänderung als private Grünfläche sowie als zu erhaltende Bäume festgesetzt.

Im Weiteren wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass je 5 PKW-Stellplätze ein Baum zu pflanzen ist. Die Bepflanzung wurde bereits im Rahmen der Gebäudeerrichtung hergestellt und dient der Gliederung des Parkplatzes. Drei der Bestandsbäume sind aufgrund der Gebäudeerweiterung und der damit verbunden Stellplatzteilneuordnung zu roden.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass Flachdächer von Haupt- und Nebengebäude zu begrünen sind. Durch die Festsetzung einer Dachbegrünung kann zu einer Verbesserung des Kleinklimas sowie zur Oberflächenwasserrückhaltung beigetragen werden.

Die südlich des Bestandsgebäudes vorhandene und derzeit noch intensiv genutzte Grünfläche wird zu einem großen Teil (ca. 400 m²) durch die Gebäudeerweiterung sowie durch die LKW-Andienung überbaut.

9. Umweltauswirkungen der Planung

Die Bebauungsplanänderung wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist wegen der Größe des Vorhabengebietes mit rund 6.363 m² keine formale Umweltprüfung und kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich. Schutzgebiete nach der FFH und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Es befinden sich aufgrund der zentralen Lage und des bereits vollständig bebauten Umfeldes keine Schutzgebiete und Biotopflächen im weiteren Umfeld des Plangebietes.

9.1 Schutzgut Mensch

Der Vorhabenstandort befindet sich bereits im vollständig gewerblich bebauten Umfeld in zentraler Lage im Stadtteil Reutin. Das geplante Vorhaben löst eine Verbesserung des Einzelhandelsangebotes für das Einzugsgebiet des Planbereiches aus. Die bestehenden Zufahrten bleiben im Bestand erhalten, lediglich die LKW-Anlieferung des Fristomarktes wird weiter nach Süden verschoben. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Bebauungsplan wurden immissionsschutzfachliche Festsetzungen formuliert. Die gutachterliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmenempfehlungen sowie der schalltechnischen Gesamtsituation die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Die geplante Erweiterung führt in dem bereits dicht bebauten Umfeld zu keiner wesentlichen Veränderung. Die nach BayBO vorgegebenen Abstandsflächen zum angrenzenden Wohngebäude Flurstück Nr. 534/6 werden eingehalten. Durch eine entsprechende Bepflanzung zwischen der geplanten Erweiterung und dem bestehenden Wohngebäude kann die visuelle Wahrnehmung der südlichen Gebäudeerweiterung kaschiert werden.

Die Auswirkung auf das Schutzgut Mensch sind als gering einzustufen.

9.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Da innerhalb des Geltungsbereiches durch die bereits vorhandene Überbauung keine wertvollen Lebensräume bzw. naturnahen Strukturen vorhanden sind, der südliche, bislang noch unbebaute Bereich intensiv gepflegt wird, und durch die geplante Erweiterung nur ein kleiner Teilbereich der bislang noch unversiegelten Flächen in Anspruch genommen wird, werden keine für den Naturhaushalt wertvollen Flächen versiegelt. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung vorgenommen. Die Untersuchung hat ergeben, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen maßgebliche Beeinträchtigungen für die Vogelwelt ausgeschlossen werden können.

Es wird von keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere ausgegangen.

9.3 Schutzgut Boden

Der Bereich des Plangebietes ist bereits nahezu vollständig durch das bestehende Gebäude sowie durch die Zufahrt und die Stellplätze versiegelt. Für die nun vorgesehene Filialerweiterung werden ca. 400 m² der südlichen, bislang noch unversiegelten Grünfläche überbaut. Mit der Filialerweiterung am bestehenden Standort kann dem Leitgedanken Innenentwicklung vor Außenentwicklung nachgekommen werden. Durch die getroffenen Festsetzungen kann das Grundstück bestmöglich bebaut werden. Aufgrund dessen, dass das Grundstück bereits durch den vorhandenen Baukörper, die Zufahrten und die Stellplätze

bebaut ist, und die geplante Erweiterung nur eine geringfügige zusätzliche Bodenversiegelung umfasst, besteht keine nachhaltige Beeinträchtigung auf das Schutzgut Boden.

9.4 Schutzgut Wasser

Die flächige Versickerungsmöglichkeit ist bereits derzeit durch die vorhandene Bebauung nicht mehr gegeben. In dem südlichen, bislang noch unbebauten Bereich geht durch die geplante zusätzliche Überbauung die flächige Versickerung verloren. Das Vorhabengrundstück liegt gemäß dem Bayerischen Landesamt für Umwelt innerhalb eines HQextrem Bereiches. Dies bedeutet, dass die Bereiche innerhalb der HQextrem Bereiches von Extremhochwasser betroffen sein können. Es ist entsprechend eine hochwasserangepasste Planung erforderlich. Im Bebauungsplan wird auf das Restrisiko hingewiesen. Aufgrund der kleinteiligen, zusätzlichen Flächenversiegelung wird von keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

9.5 Schutzgut Klima/Luft

Durch die geplante Erweiterung der Penny- und Fristofiliale kommt es aufgrund der Kleinteiligkeit zu keinen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.

9.6 Schutzgut Landschaft

Aufgrund der zentralen Lage im Ort, ist das Orts- und Landschaftsbild bereits durch die umliegende gewerbliche Nutzung geprägt. Die geplante Erweiterung erfolgt entsprechend der Bestandsbebauung. Das Orts- und Landschaftsbild wird dadurch nicht beeinträchtigt.

9.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Innerhalb des Plangebietes und im Umfeld sind keine Bodendenkmäler bzw. sonstige Sachgüter bekannt. Eine Beeinträchtigung auf Kultur- u. sonstige Sachgüter besteht nicht.

10. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Erweiterung des Bestandsgebäudes ist im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich, da bei Maßnahmen der Innenentwicklung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.

11. Artenschutz

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Das Plangebiet wurde am 11.03.2018 auf alle planungsrelevanten Arten untersucht. Aufgrund der vorhandenen Strukturen wurden die Artengruppen Vögel und Fledermäuse als potentiell vorkommend eingestuft.

Das Gebäude besitzt für Fledermäuse keine potentiellen Spaltstrukturen. Es wurden keine Hinweise auf eine Nutzung durch Fledermäuse festgestellt. Ebenfalls wurde am Gebäude keine Spuren (Nester, Gewölle, Federn) von Vögeln gefunden.

Die Bestandgehölze wurden auf Nester und Baumhöhlen untersucht. Auf keinem der Bäume wurde ein Artennachweis festgestellt. Unter den Bäumen befinden sich keine ökologisch wertvollen Altgehölze.

Gemäß den vorliegenden Kenntnissen können durch die Überplanung maßgebliche Beeinträchtigungen für die Vogelwelt, auf Grundlage der vorhandenen Habitatstrukturen prinzipiell ausgeschlossen werden.

Infolge der geplanten Bebauung kommt es zunächst zu einer Inanspruchnahme von Flächen. Durch die vorhandene Bebauung sind allenfalls häufige, siedlungstypische Vogelarten anzunehmen. Das Vorhabengebiet ist aus avifaunistischer Betrachtung insgesamt von unterdurchschnittlicher Bedeutung.

Aufgrund dessen, dass größere Sommerquartiere sowie Überwinterungsquartiere von Fledermäusen in den Gehölzen ausgeschlossen werden können, das Plangebiet kein essentielles Jagdhabitat darstellt, durch die Fällung der Gehölze keine wichtigen Leitstrukturen entfernt werden, und da das Gebäude keine Quartierstruktur besitzt ist eine Beeinträchtigung für Fledermäuse auszuschließen.

Zur Vermeidung der Erfüllung der Verbotstatbestände gem. § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG kann eine Beseitigung von Altgehölzen und Gebüschen im Plangebiet generell nicht zwischen Anfang März und Ende September durchgeführt werden.

Sollte eine Baufeldfreimachung innerhalb der möglichen Brutzeit von Singvögeln zwingend erforderlich sein, muss unbedingt eine erneute Kontrolle der Bäume (kurz vor Fällung) durch einen Biologen/fachkundige Person stattfinden.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat sich herausgestellt, dass am Bestandsgebäude Haussperlingspaare im Bereich unterhalb des Daches brüten. Zum Schutz der Brutpaare und des Bruthabitats werden im Bebauungsplan entsprechende Vermeidungsmaßnahmen formuliert.

Es sind vor den Abbrucharbeiten bzw. vor der nächsten Brutsaison mindestens vier Ersatznistkästen für den Haussperling am Bestandsgebäude anzubringen (z.B. Sperlingskoloniehaus). Die Anbringung der Ersatznistkästen ist von einem Biologen oder von einer fachkundigen Person zu begleiten.

12. Immissionsschutz

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde in Abstimmung mit dem Fachbereich Immissionsschutz des Landratsamtes Lindau eine schalltechnische Untersuchung (pm akustik, Bericht Nr. 0204-18, 08.06.2018) durchgeführt. Grundlage für die Beurteilung im Untersuchungsgebiet ist die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV Verkehrslärmschutzverordung sowie die TA Lärm.

Nach Rücksprache mit dem Landratsamt werden im Rahmen der schalltechnischen Beurteilung bereits vorhandene Nutzungen, planungsrechtlich grundsätzlich zulässige Betriebsleiterwohnungen in einem Abstand von 3 m zur jeweiligen Grundstücksgrenze als maßgebliche Immissionsorte berücksichtigt.

Da das südlich angrenzende Wohngebäude in einer Rechtsbeziehung zum Vorhabenträger steht, ist dieses nicht als nächstliegende, schützenswerte Nutzung heranzuziehen. Dementsprechend ist das südlich an den Geltungsbereich angrenzende Wohngebäude nicht in der schalltechnischen Untersuchung zu berücksichtigen. Da die im 1. und 2. OG geplante Büronutzung innerhalb des Geltungsbereiches liegt und ebenfalls in einer Rechtsbeziehung zum südlich angrenzenden Grundstückseigentümer steht, ergeben sich hieraus ebenfalls keine zu berücksichtigenden maßgeblichen Immissionsorte.

Die schalltechnische Beurteilung hat bezogen auf die gewerblichen Anlagen ergeben, dass die Richtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Immissionsorten tags eingehalten bzw. unterschritten werden. Die Nacht-Richtwerte werden an allen maßgeblichen Immissionssorten deutlich unterschritten.

Die Beurteilung hat bezogen auf den Verkehrslärm ergeben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Schallschutz im Städtebau an allen maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden, so dass die gutachterliche Beurteilung insgesamt zu dem Ergebnis kommt, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung, der erarbeiteten Maßnahmenempfehlungen sowie der schalltechnischen Gesamtsituation die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Die vom Schallgutachter formulierten Maßnahmenempfehlungen wurden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen.

13. Infrastrukturversorgung, Oberflächenwasserentsorgung

Das anfallende unverschmutzte Oberflächenwasser ist soweit es die Untergrundverhältnisse zulassen über die belebte Bodenzone zu versickern.

Das anfallende Schmutzwasser wird wie bisher über das vorhandene Kanalnetz abgeleitet.

Die Stromversorgung ist bereits durch das bestehende Versorgungsnetz gegeben. Die Trink-, Brauch und Löschwasserversorgung ist ebenfalls bereits im Bestand gewährleistet.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherstellung der Zielsetzung für die Entwicklung der Erweiterung werden für die Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freiflächen Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt. Die Gestaltungsanforderungen betreffen die Dachform- und die Dachgestaltung, Werbeanlagen, PKW-Stellplätze, Einfriedungen sowie die Freiflächen- und die Gebäudegestaltung. Für die Werbeanlagen werden Festsetzungen zur zulässigen Größe vorgegeben.

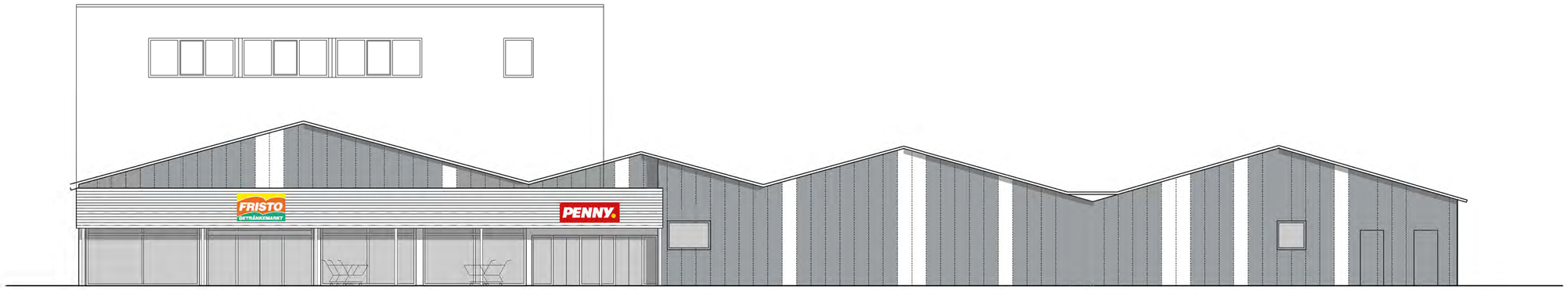
15. FLÄCHENANGABEN

15.1 Flächenbilanz

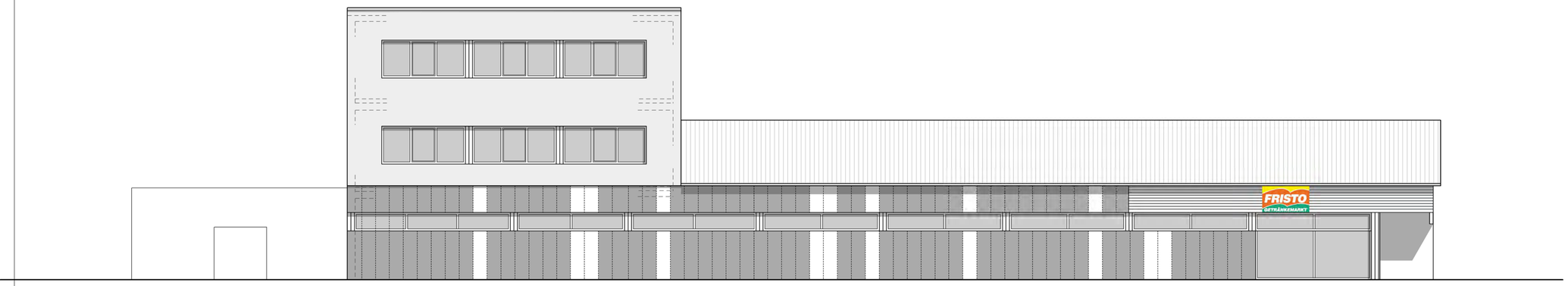
Gesamtfläche Geltungsbereich		ca.	6.363 m²	(100,0 %)
davon:	Sondergebietsfläche großfl. Einzelhandel	ca.	6.112 m²	(96,1 %)
	Private Grünfläche	ca.	173 m²	(2,7 %)
	Öffentliche Verkehrsfläche	ca.	78 m²	(1,2 %)

15.2 Kostenangaben

Durch die Bebauungsplanänderung entstehen der Stadt Lindau keine Kosten. Die für die Erstellung der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung anfallenden Kosten werden vom Vorhabenträger übernommen.



ANSICHT NORD



ANSICHT OST

PROJEKTENTWICKLUNG

patrick meier
bauen mit vision

PENNY & FRISTO Markt Schmiß Lagerhausstraße 7, 9, 88131 Lindau	BAUVORHABEN
ANSICHTEN	BAUTEIL
M 1 : 100	MAßSTAB
02.05.2018	DATUM
a) 2-geschossiger Überbau für Büronutzung über Lager Fristo inkl Treppenhaus	ÄNDERUNGEN
	INDEX
	a

erbauliches !
ARCHITEKTUR preis
www.architektur-preis.de
christoph preis architekt dipl.ing.fh
schloss moos
anheggerstrasse 53, 88131 lindau /b
fon 08382 - 40 96 40 fax 40 95 20
office@architektur-preis.de

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg"

2. Änderung "Penny / Fristo"

Stellplätze NEU
gesamt 81
davon 3 barrierefreie Plätze
und 3 Mutter & Kind Plätze

Baugrenze

Grundstücksgrenze

Zufahrt

Netto-Verkaufsfläche F=799.16m²

Netto-Verkaufsfläche F=577.81m²

VERKAUFSRAUM PENNY F=902.91m²

VERKAUFSRAUM FRISTO F=634.92m²

Abgehängte Decke 3.00 m

Bezugshöhe EFH 0.00 m 398.44 m ÜNN

Frühanlieferung F=77.60m²

Lager F=103.11m²

LAGERRAUM FRISTO F=146.91m²

EINGANG PENNY

EINGANG FRISTO

EINGANG BÜRO

ÜBERBAU EG+II

Streifenfundament cd=50 m Tiefe

Doch NEU

Rampe

PROJEKTENTWICKLUNG

patrick meier
bauen mit vision

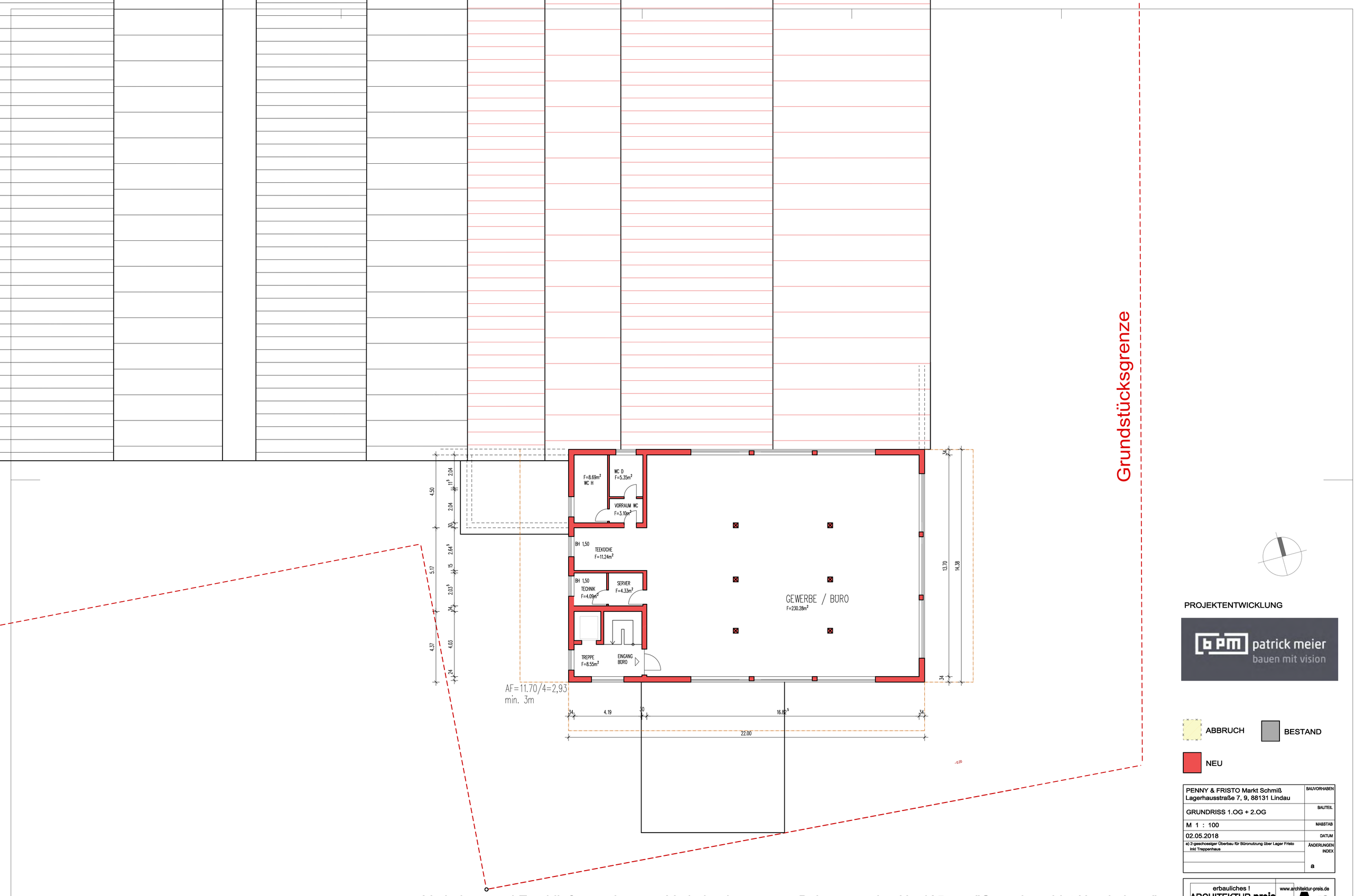
ABBRUCH
BESTAND
NEU

PENNY & FRISTO Markt Schmiß Lagerhausstraße 7, 9, 88131 Lindau	BAUVORHABEN
GRUNDRISS EG	BAUTEIL
M 1 : 100	MAßSTAB
02.05.2018	DATUM
a) 2-geschossiger Überbau für Büronutzung über Lager Fristo inkl Treppenhaus	ÄNDERUNGEN INDEX
	a

erbauliches !
ARCHITEKTUR preis
www.architektur-preis.de
christoph preis architekt dipl.ing.fh
schloss moos
anheggenstrasse 53, 88131 lindau /b
fon 08382 - 40 96 40 fax 40 95 20
office@architektur-preis.de

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg"

2. Änderung "Penny / Fristo"



PROJEKTENTWICKLUNG

patrick meier
bauen mit vision

ABBRUCH

BESTAND

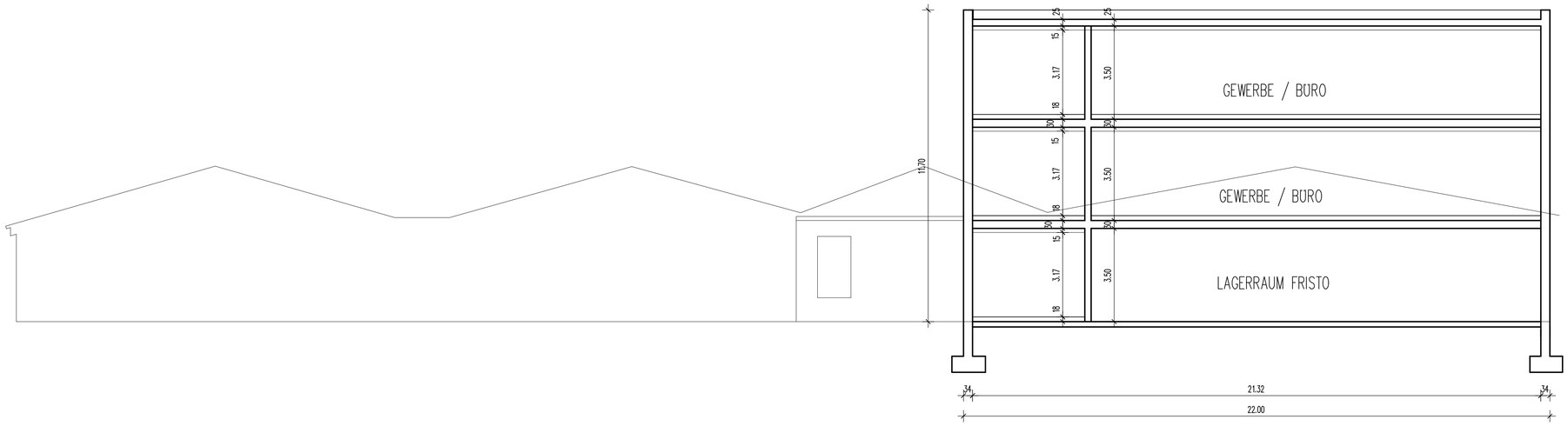
NEU

PENNY & FRISTO Markt Schmiß Lagerhausstraße 7, 9, 88131 Lindau	BAUVORHABEN
GRUNDRISS 1.OG + 2.OG	BAUTEIL
M 1 : 100	MAßSTAB
02.05.2018	DATUM
a) 2-geschossiger Überbau für Büronutzung über Lager Fristo inkl Treppenhaus	ÄNDERUNGEN INDEX
	a

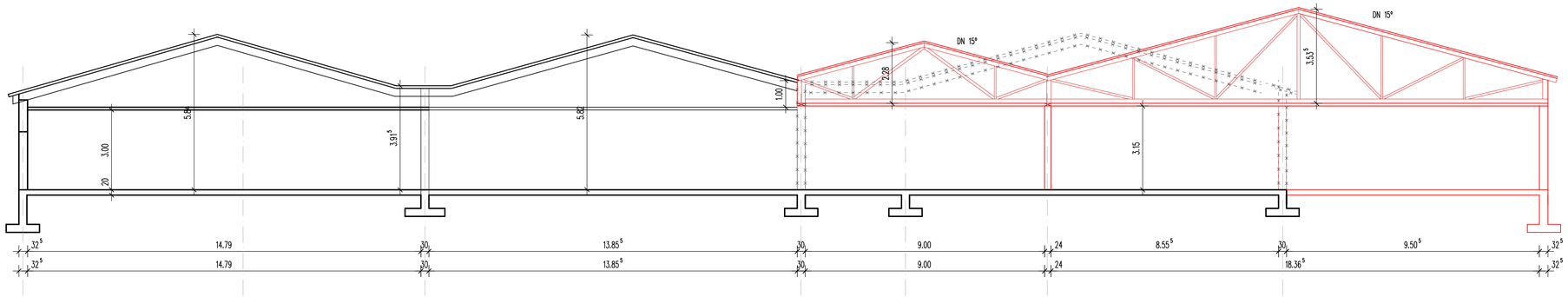
erbauliches !
ARCHITEKTUR preis
www.architektur-preis.de
christoph preis architekt dipl.ing.fh
schloss moos
anheggerstrasse 53, 88131 lindau /b
fon 08382 - 40 96 40 fax 40 95 20
office@architektur-preis.de

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg"

2. Änderung "Penny / Fristo"



SCHNITT B



SCHNITT A

PROJEKTENTWICKLUNG

patrick meier
bauen mit vision

PENNY & FRISTO Markt Schmiß Lagerhausstraße 7, 9, 88131 Lindau	BAUVORHABEN
SCHNITTE	BAUTEIL
M 1 : 100	MASSTAB
02.05.2018	DATUM
a) 2-geschossiger Überbau für Büronutzung über Lager Fristo inkl Treppenhaus	ÄNDERUNGEN INDEX
	a

erbauliches !
ARCHITEKTUR preis
www.architektur-preis.de
christoph preis architekt dipl.ing.fh
schloss moos
anheggerstrasse 53, 88131 lindau /b
fon 08382 - 40 96 40 fax 40 95 20
office@architektur-preis.de

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg"

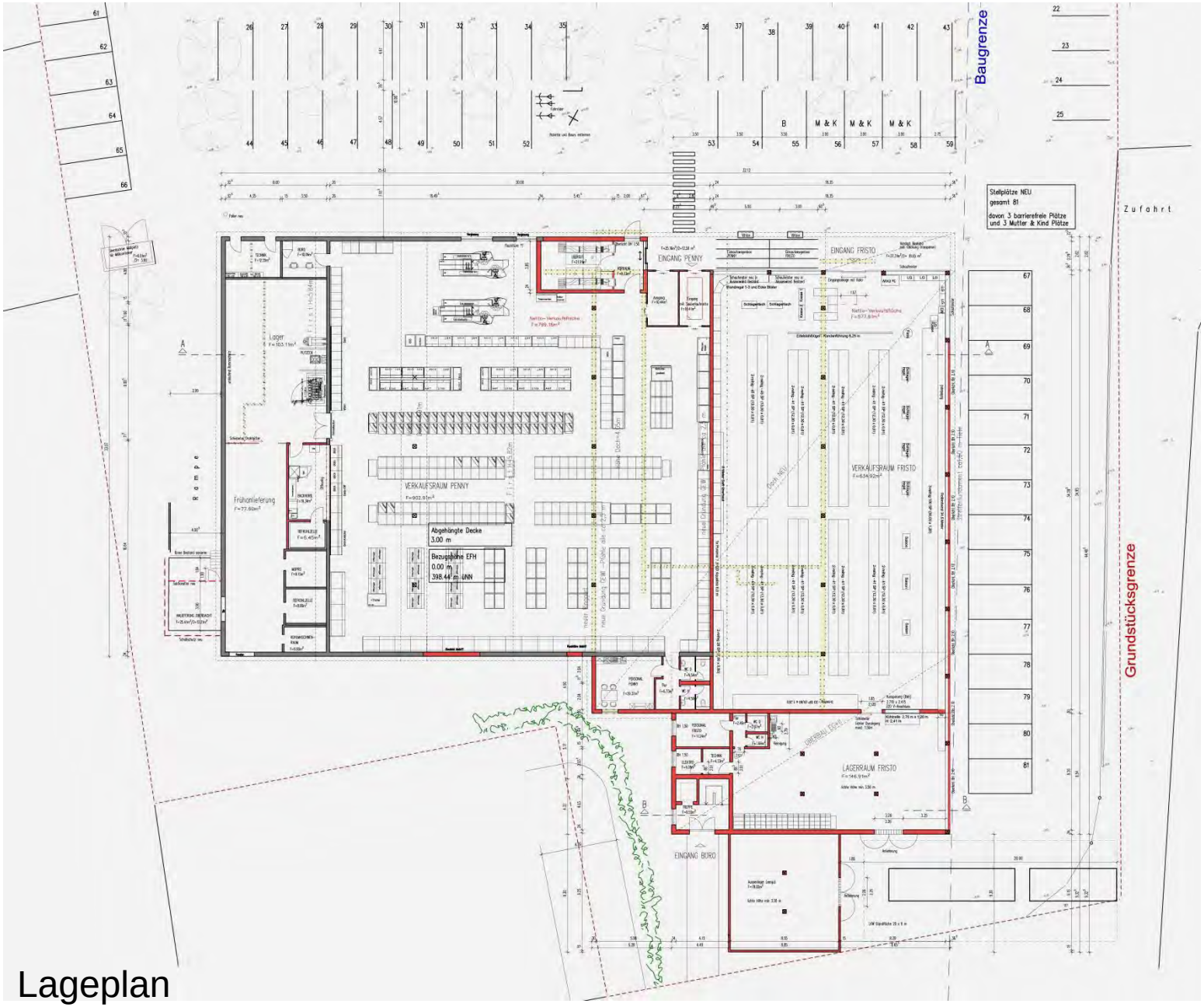
2. Änderung "Penny / Fristo"

Stadt Lindau (B)
Stadtrat
Öffentliche Sitzung
Mittwoch, 24.10.2018

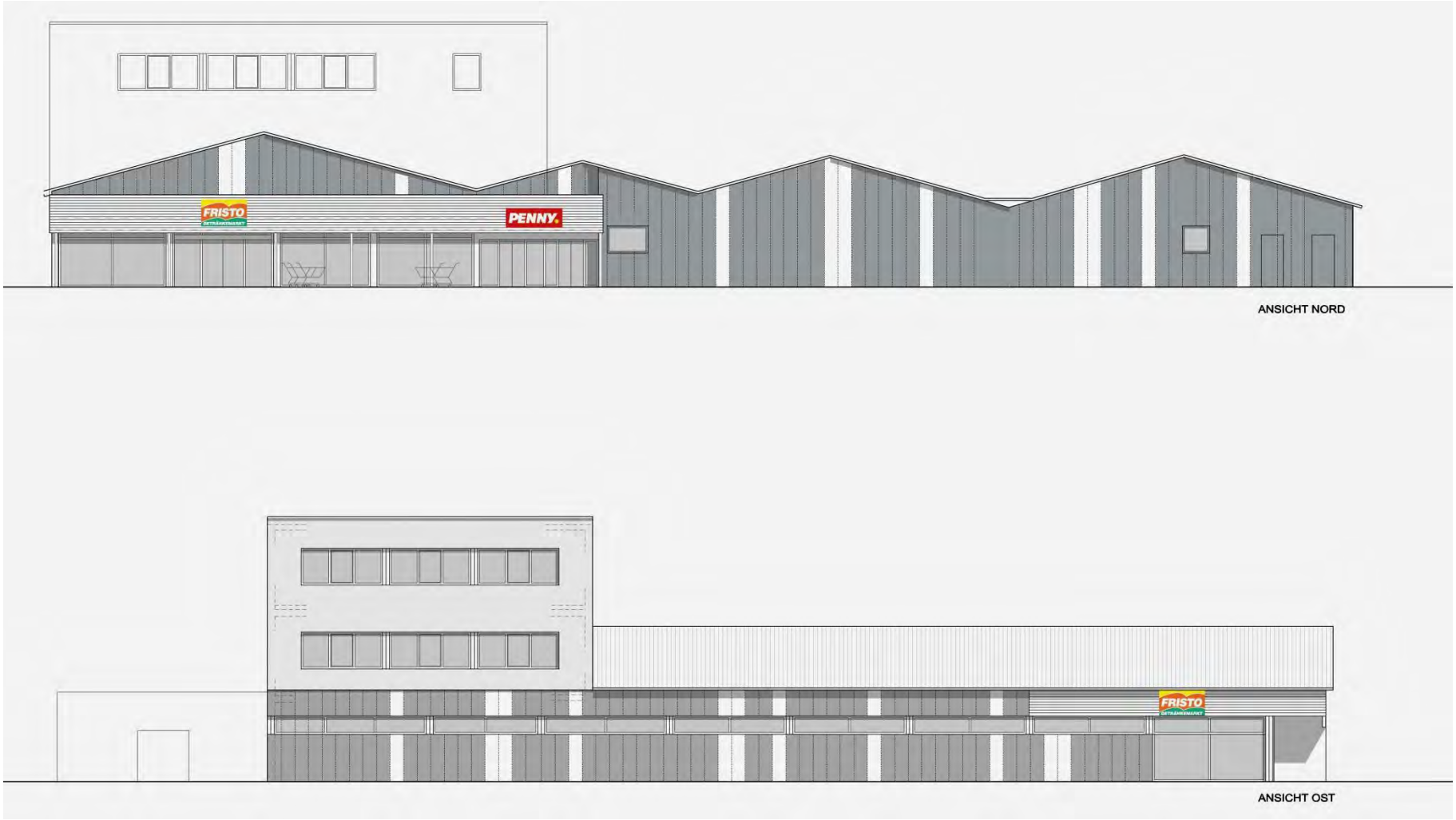
TOP Ö6: vBP 105 neu „Gewerbegebiet Heuriedweg“, 2. Änderung „Penny / Fristo“

- **Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der Beteiligung gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB**
- **Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB**

TOP Ö6 – Satzungsbeschluss Bplan-Änderung Fristo / Penny


Baugrenze
Grundstücksgrenze
Zufahrt
Stellplätze NEU
gesamt 81
davon 3 barrierefreie Plätze
und 3 Mutter & Kind Plätze
EINGANG PENNY
EINGANG FRISTO
VERKAUFSRAUM PENNY
VERKAUFSRAUM FRISTO
LAGERRAUM FRISTO
EINGANG BÜRO
Frühanlieferung
Rampe
Abgehängte Decke
3,00 m
Bezugshöhe EFH
0,00 m
398,44 m ü.NN

Lageplan



Ansichten

TOP Ö6 – Satzungsbeschluss Bplan-Änderung Fristo / Penny

Beschlussvorschlag

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen.
2. Der Stadtrat beschließt den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105 neu "Gewerbegebiet Heuriedweg", 2. Änderung "Penny / Fristo" mit Stand vom 24.10.2018 gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

Ende