

**Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2016 vorgelegt**

**Betr.:      **Bebauungsplan Nr. 114 "Hoeckle-Areal"****

- Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung sowie der erneuten öffentlichen Auslegung
- Satzungsbeschluss

**Anlagen:**

- Anlage 1:      Bebauungsplan Nr. 114 „Hoeckle-Areal“, mit Stand vom 01.09.2016 im DIN A4-Format
- Anlage 2:      Begründung mit Stand vom 01.09.2016
- Anlage 3:      artenschutzrechtliche Einschätzung, Stand April 2015
- Anlage 4:      Schalltechnische Untersuchung, Stand 29.06.2016

## SACHVERHALT

1. **Ziel und Zweck der Planung, Art der Verfahrensbearbeitung**
2. **Ausgangslage**
3. **Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)**
4. **Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**
5. **Beschlussvorschlag**

### **1. Ziel und Zweck der Planung, Art der Verfahrensbearbeitung**

Die GWG, Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH beabsichtigt, die bestehenden Gebäude innerhalb des Plangebiets abzureißen und das Grundstück neu zu bebauen.

In der Stadt Lindau herrscht eine große Nachfrage an Wohnraum, insbesondere für Familien. Gleichzeitig besteht von Seiten der Stadt Lindau die Absicht, bei der Entwicklung neuer Bauflächen, die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen und bei Neubauprojekten geeignete Innenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Für die Neubebauung wurde vom Büro LEHENDrei, 70176 Stuttgart eine städtebauliche Konzeption erarbeitet. Aufgrund der eingegangene Stellungnahmen im Rahmen der öffentlichen Auslegung (insbesondere des Immissionsschutzes) wurde die städtebauliche Konzeption im östlichen und südlichen Bereich durch das Büro Hammer&Pfeiffer, Lindau überarbeitet und als Grundlage für den Bebauungsplan herangezogen.

Das Verfahren wird gemäß 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "...für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Das Plangebiet weist eine Größe von ca. 9.355 m<sup>2</sup> auf.

## **2. Ausgangslage**

Der Stadtrat Lindau hat in seiner öffentlichen Sitzung am 29.04.2015 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans Nr. 114 "Hoeckle-Areal" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Aufgrund von notwendigen Planänderungen der eingegangenen Stellungnahmen wurde vom Stadtrat Lindau in seiner öffentlichen Sitzung am 25.11.2015 die erneute öffentliche Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB beschlossen.

## **3. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Beteiligung der Öffentlichkeit sowie zur Trägerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB (Öffentliche Auslegung)**

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

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 10.04.2015 fand in der Zeit vom 26.05.2015 bis 26.06.2015 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB wurden am 12.05.2015 an insgesamt 22 Behörden verschickt. Folgende Behörden haben keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht:

- Feuerwehr Lindau
- Industrie- und Handelskammer Lindau
- Kreishandwerkerschaft
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V.
- Landespolizeiinspektion
- Telekommunikation Lindau (B) GmbH
- Zweckverband für Abfallwirtschaft

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

- Landratsamt Lindau, Wasserrecht, Schreiben vom 26.05.2015
- Landratsamt Lindau, Telekommunikation, Schreiben vom 29.05.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Ref. A III, Schreiben vom 12.06.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Abt. B Referat B III, Schreiben vom 15.06.2015
- Polizeiinspektion Lindau – Verkehr -, Schreiben vom 24.06.2015
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co. KG, Schreiben vom 26.05.2015
- Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 23.06.2015

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	BUND, Schreiben vom 19.06.2015	<p>Aus der SaP geht hervor, dass im Bereich des Bahndamms keine Zauneidechsen nachgewiesen werden konnten. Da es sich dabei um ein geeignetes Reptilienhabitat handelt, lohnt es sich, hier genauer hinzuschauen. Die Begehungen fanden bei Temperaturen zwischen 13 – 14°C statt. Damit wurde nicht gerade der optimale Zeitraum für Zauneidechsen nachweise gewählt. Für eine erfolgreiche Zauneidechsenkartierung liegen die Temperaturen im Bereich von 15 – 25°C. Es wird befürchtet, dass ein tatsächliches Zauneidechsenvorkommen aufgrund der zeitlichen und klimatischen Randbedingungen übersehen wurde. Gerade bei einem bislang fehlenden Nachweis sind wir der Meinung, dass eine vierte absichernde Begehung unter optimalen Bedingungen (April/Mai zur Paarungszeit) notwendig gewesen wäre.</p> <p>Dass die Planung den vorhandenen Baumbestand missachtet wird sehr bedauert, da die nachgepflanzten Bäume erst in vielen Jahren die</p>	<p>Die Kartierung der Zauneidechsen fand an zwei Terminen im April statt. Die Temperatur an den Tagen betrug ca. zwischen 13°C und 14°C. Um dennoch eine aussagekräftige Ausgangslage zu erzielen wurden an diesen Tagen schwarze Folien ausgelegt um eine Temperaturerhöhung zu erreichen. Auch dadurch konnten keine Zauneidechsen beobachtet werden. Vielmehr kommt vermutlich zum Tragen, dass sich der Bahndamm nach Nordosten neigt und deshalb kein optimales Habitat für Zauneidechsen darstellt.</p> <p>Der vorhandene Baumbestand erstreckt sich zum Teil im Bereich des Bahndamms in den nicht eingegriffen</p>	Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		bisherige ökologische Funktion wieder erfüllen.	wird. Die entlang der Bregenzer Straße bestehenden Bäume bleiben, sofern diese als Erhaltenswert beurteilt wurden auch bestehen.	
2.0	Landratsamt Lindau, Bodenschutzrecht, Schreiben vom 23.06.2015	<p>Das Grundstück Flur Nr. 1834, Gemarkung Reutin war bisher nicht im Altlastenkataster erfasst. Beim Rückbau eines Nebengebäudes eine betonierte Wanne entdeckt, in welcher sich mit Giftstoffen belastender Schlamm befunden hat. Um weitere Rückschlüsse auf die Vornutzungen im betroffenen Areal zu erlangen wurden die Bauanträge der Großen Kreisstadt Lindau angefordert. Es ging hervor, dass das Areal bereits in Vorkriegsjahren als Fabrikgelände genutzt wurde. Es befanden sich eine Autoreparaturwerkstatt mit Waschplatz, eine Tankstelle sowie ein Motoren- und Maschinenbau mit Farbspritzanlage und Motorenprüfstände auf dem Areal. Es ist bekannt, dass es bereits im Jahr 1964 bauaufsichtliche Ermittlungen gab, weil die Anlagen zum Teil nicht den Vorschriften entsprachen. Auch die in den 90er Jahren ansässige Firma Gerd Höckle ging mit wassergefährdenden Stoffen um.</p> <p>Auf den Mustererlass zur Berücksichtigung von Flächen mit Bodenbelastungen, insbesondere Altlasten, bei der Bauleitplanung und im Baugenehmigungsverfahren vom 26.09.2001 der Fachkommission „Städtebau“ der ARGEBAU wird verwiesen.</p> <p>Grundsätzlich darf ein Bauleitplan keine städtebaulichen Missständen oder Gefahrentatbestände im Sinne des allgemeinen Ordnungsrechts, oder erhebliche Belästigungen im Sinne der schädlichen Bodenverunreinigung nach dem BBodSchG</p>		Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>hervorrufen oder festschreiben. Vielmehr hat er bereits unterhalb dieser Schwelle Schutz vor unzumutbaren Nachteilen und Belästigungen zu gewährleisten.</p> <p>Liegen der Stadt Anhaltspunkte für eine Bodenbelastung vor – was hier zutrifft -, so muss sie sich Klarheit verschaffen über Art und Umfang der Bodenbelastungen sowie über das Gefahrenpotential. Im vorliegenden Fall wird es erforderlich sein, die Auswirkungen der Bodenbelastung durch eine orientierende Untersuchung festzustellen, um dann Aussagen über die Gefährdung im Hinblick auf die beabsichtigte bauleitplanungsrechtliche Nutzung treffen zu können. Es wird empfohlen, hierfür einen Sachverständigen nach §18 BBodSchG zu beauftragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen dass in einer Vorbesprechung am 08.04.2014 die Große Kreisstadt Lindau darauf aufmerksam gemacht wurde, dass hier eine historische und technische Erkundung erforderlich sein wird. Inwieweit hier bereits entsprechende Untersuchungen durchgeführt worden sind, geht aus den vorgelegten Unterlagen nicht hervor. Wir bitten die weiteren Maßnahmen mit uns sowie mit dem Wasserwirtschaftsamt Kempten abzustimmen.</p>	<p>Für den Umgriff der Planung wurde im November 2014 von der HPC AG im Auftrag der GWG-Lindau eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die auf dem Gelände vorhandenen Auffüllungen im Zuge der Aushubarbeiten unter gutachterlicher Aufsicht zu separieren, materialspezifisch am Haufwerk zu erproben und einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen sind. Des weiteren wird empfohlen, das Aushubmaterial aus dem Bereich des ehemaligen Ölabscheiders und der früheren Zapfstelle schicht- und materialspezifisch zu separieren und zu beproben. Sollte im Zuge der Baumaßnahme weiteres auffälliges Aushubmaterial anfallen, wird empfohlen, dieses ebenfalls materialspezifisch und schichtweise zu separieren, am Haufwerk zu beproben und einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen.</p> <p>Da es sich bei der Untersuchung lediglich um eine punktuelle Überprüfung möglicher Verdachtsflächen handelte wurde im Nachgang an die eingegangene Stellungnahme in Abstimmung mit dem Landratsamt Lindau eine orientierende Untersuchung in Auftrag geben. Das Ergebnis der Untersu-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>chung steht noch aus. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden jedoch mit dem Landratsamt Abgestimmt und durchgeführt.</p>	
3.0	<p><b>Lokale Agenda Ak EINE WELT</b>, Schreiben vom 03.06.2015</p>	<p>Die bestehenden Bäume an der Bahnlinie sind nicht für den Erhalt gekennzeichnet. Auch ist keine verpflichtende Neupflanzung vorgesehen. Die Bebauung geht so weit zur Bahnlinie, dass für sinnvollen Lärmschutz kein Platz mehr ist. Eine Verbreiterung des bisherigen Radweges entlang der Bregenzerstraße wird als dringend notwendig angesehen, da ab der Einmündung der Eichwaldstraße eine Abmarkierung für den Radverkehr vorgesehen ist, die sinnvoll weitergeführt werden sollte.</p>	<p>Die bestehenden Bäume entlang der Bahnlinie befinden sich zum Teil auf dem Flurstück der Bahn und werden somit von den Baumaßnahmen nicht tangiert.</p> <p>Sinnvolle, aktive Lärmschutzmaßnahmen in Form eines Lärmschutzwalls/Lärmschutzwand sind aufgrund der notwendigen Höhe aus Gründen des Orts- und Landschaftsbilds nicht gewünscht. Zum Schutz der künftigen Bewohner werden deshalb umfangreiche passive Schallschutzmaßnahmen an den Gebäuden entsprechend dem Schallgutachten umgesetzt.</p> <p>Der Radweg entlang der Bregenzer Straße bleibt im Bereich der bestehenden Trasse. Es entsteht jedoch von den neu geplanten Gebäuden eine Vorplatz welcher durch Fahrradfahrer mit genutzt werden kann. Zudem ist im südlichen Bereich des Plangebiets (Entlang des Bahndamms) eine zusätzliche Wegeverbindung in Ost-Westrichtung welche durch Fußgänger und Radfahrer mitgenutzt werden kann vorgesehen.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
4.0	<p><b>Landratsamt Lindau, FB 33 (Wasserrecht)</b>,</p>	<p>Für die Niederschlagswasserbeseitigung ist zu prüfen, ob ein wasserrechtliches Verfahren durch-</p>	<p>Die Prüfung ob ein wasserrechtliches Verfahren benötigt wird, wird im Rah-</p>	<p>Eine Änderung der Planung</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
	Schreiben vom 26.05.2015	<p>zuführen ist. Dies ist der Fall, wenn die Beseitigung des Niederschlagswassers nicht unter die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers gem. § 46 Abs. 2 WHG (wie unter Ziffer 5.11 beschrieben) und nicht unter den Gemeingebrauch gem. Art. 18 Abs. 1 Nr. 2 BayWG fällt.</p> <p>Es wird auf die Stellungnahme des Wasserwirtschaftsamtes Kempten verwiesen.</p>	men des Baugenehmigungsverfahrens geregelt.	ist nicht erforderlich.
5.0	<b>Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde,</b> Schreiben vom 23.06.2015	Gegen die vorliegende Planung bestehen aus naturschutzfachlicher Sicht keine Einwände. Die artenschutzrechtlichen Belange sind in der beiliegenden artenschutzrechtlichen Einschätzung berücksichtigt und bedürfen keiner Ergänzung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Es sind keine Planänderungen erforderlich.
6.0	<b>Landratsamt Lindau, Immissionsschutz,</b> Schreiben vom 24.06.2015	<p><u>2.Immissionssituation</u>  <u>2.1 Verkehrslärmimmissionen:</u>  Die Auswahl der Immissionspunkte orientiert sich an den im Bebauungsplan dargestellten Grenzen unterschiedlicher Nutzungen. An den abgewandten Gebäudeseiten wurde nur die Eigenabschirmung des betreffenden Gebäudes, nicht die Abschirmwirkung der anderen Gebäude, berücksichtigt. Nach telefonischer Auskunft des Gutachters vom 23.06.2015 konnten von der Bahn keine aktuellen Prognosedaten vorgelegt werden, so dass eine Prognose nach der neuen Schall03, Ausgabe 2014 nicht möglich war. Im Folgenden werden nur die Beurteilungspegel an den am stärksten betroffenen Etagen zusammengefasst. Die Ergebnisse der Lärmberechnungen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 an den meisten Immissionsorten nicht eingehalten und teilweise erheblich überschritten werden. An zahlreichen Immissionsorten werden darüber hinaus die Immissionsgrenzwerte der 16. BIm-</p>	<p>Aufgrund der vorgebrachten Einwände des Landratsamts Lindau, Immissionsschutz und den daraus resultierenden Maßnahmen wurde der westliche Teil des Plangebiets im Hinblick auf eine schalltechnisch optimiertere Anordnung der Baukörper überplant. Ebenfalls wurde das Schallgutachten an die neu städtebauliche Anordnung angepasst und der Bebauungsplan gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut ausgelegt.</p> <p>Von einer weiteren Abwägung der Stellungnahme wird deshalb abgesehen, da sich das Landratsamt Lindau, Immissionsschutz zum geänderten Entwurf des Bebauungsplans erneut geäußert hat.</p>	Die Planung wurde auf Grund der Stellungnahme entsprechend überarbeitet.



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>SchV überschritten. Demzufolge liegen an diesen Immissionsorten schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieser Verordnung vor. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass an großen Teilen des Planungsgebietes insbesondere entlang der Bundesstraße 12 und der Bahnlinie Linau-Bregenz keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen.</p> <p>Es werden im Gutachten zur Lösung des Lärmkonfliktes ausschließlich passive Schallschutzmaßnahmen, gegliedert nach Baufeldern und Etagen vorgeschlagen, die als Festsetzung in den Bebauungsplan übernommen wurden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht wäre zunächst zu prüfen, ob die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Der Begründung des Bebauungsplans kann entnommen werden, dass die Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen nach Ansicht der Stadt Lindau aus städtebaulicher Sicht nicht umsetzbar ist. Dies wird jedoch nicht begründet.</p> <p>Eine Prüfung der Realisierbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen kann aus immissionsschutzrechtlicher Sicht jedoch erst erfolgen, wenn die für die Abschirmung einzelner Etagen erforderlichen Höhen der Lärmschutzmaßnahmen bestimmt wurden. Dies ist jedoch nicht erfolgt.</p> <p>Im Entwurf des Bebauungsplanes der dem technischen Umweltschutz bereits am 08.04.2014 mit der schalltechnischen Untersuchung der Fa. BEKON vom 12.02.2014 vorgestellt wurde, war entlang der Bahnlinie die Errichtung eines geschlossenen Parkhauses geplant, das in Abhängigkeit von der Höhe zu einer Teilabschirmung der dahinterliegenden Wohngebäude führen kann.</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Diese „Lärmschutzbebauung“ durch geeignete Anordnung der Gebäude wurde in dem vorliegenden Bebauungsplan jedoch nicht umgesetzt. Darüber hinaus wurde der passive Lärmschutz nur auf die Schlaf- und Kinderzimmer abgestellt, obwohl an zahlreichen Immissionsorten auch die o.g. Orientierungswerte bzw. die Immissionsgrenzwerte für den Tagzeitraum überschritten werden.</p> <p>Aus immissionsschutztechnischer Sicht wäre zu prüfen, ob durch eine geeignete Anordnung und Gliederung der Gebäude entlang der Bundesstraße und der Bahnlinie in Verbindung mit einer lärmabgewandten Orientierung der Aufenthaltsräume zumindest an den abgewandten Gebäude-seiten die Orientierungswerte eingehalten und darüber hinaus geschützte Außenwohnbereiche geschaffen werden können. Der getroffene Schallschutz ist auch auf die Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Wohnküche) auszudehnen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 nicht eingehalten werden.</p> <p><u>2.2 Erschütterungsimmission:</u>  Aufgrund der Nähe des Planungsgebietes zum Bahnkörper der Bahnlinie Lindau-Bregenz muss mit Erschütterungsimmissionen an den geplanten Wohngebäuden gerechnet werden. Nach Untersuchungen des Bayerischen Landesamtes für Umwelt treten erst ab einem Abstand von 50 m zum Bahnkörper keine relevanten Erschütterungsimmissionen mehr auf. Zur Beurteilung der durch den Bahnbetrieb hervorgerufenen Erschütterungseinwirkungen sind die in Tabelle 1 i.V.m. Ziffer 5.5.2.2 der DIN 4150 Teil 2 enthaltene gebietsspezifische Anhaltswerte A für die Beurtei-</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>lung von Erschütterungsemissionen in Wohnungen und vergleichbar genutzten Räumen heranzuziehen. Zur Vermeidung von Erschütterungsimmissionen und sekundärem Luftschall sind Wohngebäude bis zu einem Abstand von 50 m zum Bahnkörper mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz auszustatten. Da es sich bei Erschütterungen ebenfalls um schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG handelt, sind die Maßnahmen zum Erschütterungsschutz ebenfalls als planungsrechtliche Festsetzung in den Textteil des Bebauungsplanes aufzunehmen und in der Begründung darauf hinzuweisen. In dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf wurde der Erschütterungsschutz nur als Hinweis aufgenommen.</p> <p><u>3. Beurteilung:</u>  Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass an zahlreichen Baufeldern im Planungsgebiet die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 an 3 – 4 Gebäudeseiten tagsüber und nachts überschritten werden. Darüber hinaus sind an den Baufeldern entlang der Bundesstraße und der Bahnlinie an 3 Gebäudeseiten die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. An diesen Immissionsorten liegen demzufolge schädliche Umwelteinwirkungen vor. Es kann festgestellt werden, dass an einem großen Teil des Plangebietes keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Aus immissionsschutztechnischer Sicht ist die überplante Fläche für eine derart intensive Wohnnutzung nicht geeignet. Es sollte zunächst geprüft werden, ob die Realisierung aktiver Schall-</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>schutzmaßnahmen und ggf. bis zu welcher Höhe städtebaulich vertretbar ist. Durch aktive Schallschutzmaßnahmen können zumindest das Erdgeschoss und ggf. das 1. Obergeschoss vor erheblichen Lärmimmissionen geschützt werden. Darüber hinaus können ruhige Außenwohnbereiche geschaffen werden. Ist eine begründete Realisierung aktiver Schallschutzmaßnahmen nicht möglich, sind aus Sicht des Immissionsschutzes die Maßnahmen des passiven Schallschutzes auszuschöpfen um an den lärmabgewandten Gebäudeseiten jedenfalls die Werte der DIN 18005 bzw. der 16 BImSchV oder an den lärmzugewandten Gebäudeseiten die Innenpegelwerte in Wohnräumen von 40dB(A) und in Schlafräumen von 30 dB(A) einzuhalten.</p> <p>Aus fachlicher Sicht ist z.B. eine geschlossene Bebauung entlang der Verkehrswege denkbar. Die geschlossene Anordnung der Gebäude parallel zur Straße/Schiene wirkt als Lärmschirm und schützt die dahinterliegenden Flächen und Gebäude umso besser, je länger und höher sie ist. Einfahrten sollten daher vermieden werden. In der vorliegenden Planung werden die Gebäude zwar entlang der Bundesstraße zwar parallel zur Straße situiert, durch die mittige Einfahrt wird jedoch keine ausreichende Abschirmwirkung erzielt. Es sollte deshalb geprüft werden, ob eine Verlegung der Erschließung in den Randbereich möglich ist, um eine geschlossene Bebauung entlang der Bundesstraße zu realisieren.</p> <p>Entlang der Bahnlinie sollen die Baukörper im rechten Winkel zur Bahnlinie errichtet werden, so dass keine gebäudebedingte Eigenabschirmung erzielt wird und die Orientierungsmöglichkeit auf abgewandte Gebäudeseiten stark eingeschränkt ist (z.B. am Baufeld 9 besitzt nur das nördliche</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Reihenhaus eine Orientierungsmöglichkeit). Darüber hinaus wurde das ursprünglich entlang der Bahnlinie geplante, geschlossen ausgeführte Parkdeck, das gemäß der schalltechnischen Untersuchung der Fa. BEKON vom 12.02.2014 in weiten Teilen eine Verbesserung der Lärmsituation erreicht, auf die Nordwestseite des Plangebietes verlegt.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes können die Bedenken ausgeräumt werden, wenn nachstehende Maßgaben bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p> <p>3.1 Das gesamte Planungsgebiet ist im zeichnerischen Teil als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen darzustellen.</p> <p>3.2 In den Textteil des Bebauungsplanes ist folgende planungsrechtliche Festsetzung aufzunehmen: „Bis zu einem Abstand von 50 m zum Bahnkörper der Bahnlinie Lindau-Bregenz sind die Wohngebäude mit Maßnahmen zum Erschütterungsschutz (z.B. Einbau von Trennfugen in Gebäudeelementen, Schwingungsisolierung der Fundamente mit Absorbermaterial) auszustatten, sofern nicht durch ein Gutachten nachgewiesen wird, dass die in Tabelle 1 in Verbindung mit Ziffer 5.5.2.2 der DIN 4150 Teil 2 – Erschütterungen im Bauwesen – vom Dezember 1992 genannten Anhaltswerte A für die Beurteilung von Erschütterungsimmissionen eingehalten werden.“</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>3.3 In der immissionstechnischen Festsetzung Nr. 1.10 wird auf die DIN 4109 Bezug genommen. Gemäß dem Urteil des BVerwG, 29.07.2010, BVerwG 4 BN 21.10 muss die Gemeinde sicherstellen, dass die Betroffenen von der DIN-Vorschrift verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis erlangen können.</p> <p>In den Bebauungsplan sollte deshalb folgender Hinweis aufgenommen werden: „Alle genannten Normen und Richtlinien sind beim deutschen Patentamt archiviert und gesichert hinterlegt. Die genannten Normen und Richtlinien können bei der Stadt Lindau, Stadtplanung, Bregenzer Straße 8, 88131 Lindau während der üblichen Geschäftszeiten eingesehen werden.“</p> <p>3.4 Im weiteren Verfahren sollten folgende Punkte geprüft werden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Realisierbarkeit bzw. Höhe der realisierbaren aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. geschlossenes Parkdeck, Lärmschutzwand) aus städtebaulicher, technischer und finanzieller Sicht. Dies setzt eine Bestimmung der zur ausreichenden Abschirmung der einzelnen Etagen erforderlichen Höhen der aktiven Lärmschutzmaßnahmen voraus.</li> <li>- Verbesserung der gebäudebedingten Eigenabschirmung durch Errichtung einer geschlossenen Riegelbebauung mit Flankenschutz entlang der Verkehrswege mit Verlegung der Erschließung in den Randbereich.</li> </ul>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Im Falle einer Realisierung einer geschlossenen Bebauung (Riegelbebauung) ist die geschlossene Bebauung als Lärmschutz im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes darzustellen. Dabei ist die Höhe und Länge der Riegelbebauung festzusetzen. Darüber hinaus ist im Textteil des Bebauungsplanes festzusetzen, dass die geschlossene Bebauung zeitlich vor der dazwischen liegenden offenen Wohnbebauung zu errichten ist. Durch eine schalltechnische Untersuchung ist nachzuweisen, dass durch die vorgelagerte Riegelbebauung auf den dahinterliegenden Wohngebietsflächen eine Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 bzw. der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sichergestellt wird und damit auch Bereiche für ruhige Außenwohnbereiche geschaffen werden können.</p> <p>3.5 Bei einer Beibehaltung der vorliegenden Planung ist die immissionsschutztechnische Festsetzung in Nr. 1.10. des Textteils zum Bebauungsplan zu den Lärmpegelbereichen und damit zur Einhaltung der erforderlichen Schalldämmmaße der Außenbauteile gemäß DIN 4109 auch für Aufenthaltsräume (z.B. Wohnküchen, Wohnzimmer, Arbeitszimmer) zu treffen, an denen die Orientierungswerte der DIN 18005 im Tagzeitraum gemäß der schalltechnischen Untersuchung vom 18.03.2015 überschritten werden.</p> <p>3.6 Bei einer Beibehaltung der vorliegenden Planung ist in Nr. 1.10 der planungsrechtlichen Festsetzungen im Absatz 1 zum passiven Schallschutz die Formulierung „...den</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Belüftungsmöglichkeiten für Schlaf- und Kinderzimmer“ durch die Formulierung „...den Belüftungsmöglichkeiten für Aufenthaltsräume (z.B. Wohnküchen, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer)“ zu ersetzen.</p> <p>Darüber hinaus ist der Absatz 2 zum passiven Schallschutz wie folgt zu ändern: „Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnküchen, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), die für die Lüftung erforderlich sind, sind in den einzelnen Baufeldern entsprechend den Angaben der nachfolgenden Tabelle auf die lärmabgewandte Gebäudeseite zu situieren. Dabei sind die Orientierungsmöglichkeiten zunächst auszuschöpfen. Ausnahmen von der Orientierungspflicht der zur Lüftung der Aufenthaltsräume zugelassen werden, wenn eine Unterbringung von Fensteröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzung von funktional befriedigenden Raumzuschnitten unmöglich ist und wenn die betreffenden Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schalldämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüftung, etc.) ausgestattet werden.“</p> <p><u>Hinweis:</u> Aus immissionsschutztechnischer Sicht bestehen gegen die kleinräumige Ausweisung eines Mischgebietes im nördlichen Teil des Planungsgebietes erhebliche Bedenken. Zum einen stellen die beiden nördlichen Baufelder aus Sicht des Immissionsschutzes kein eigenständiges Gebiet dar.</p>		



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Darüber hinaus sind gemäß der vorliegenden Begründung zum Bebauungsplan in diesem Bereich lediglich ca. 2 Büroeinheiten geplant. Der überwiegende Teil des nördlichen Planungsgebietes soll offensichtlich ebenfalls zu Wohnzwecken genutzt werden, was darauf hindeutet, dass es sich hier um eine Scheinausweisung handelt. Die Ausweisung eines Mischgebietes setzt in diesem Fall lediglich die Schutzwürdigkeit der geplanten Wohnnutzung herab.</p>		
7.0	<p><b>Deutsche Bahn AG,</b> Schreiben vom 18.06.2015</p>	<p>1. <u>TÖB-Angelegenheiten</u> Durch die Inhalte der Festlegungen und Zielsetzungen der Planung darf der gewöhnliche Bahnbetrieb einschließlich der Maßnahmen zur Wartung und Instandhaltung sowie Maßnahmen zu Umbau, Erneuerung oder ggf. Erweiterungen keinesfalls verzögert, behindert oder beeinträchtigt werden.</p> <p>Im Bereich von Eisenbahnanlagen ist bei allen Arbeiten das bautechnische Regelwerk der DB Netz AG in Verbindung mit der „Eisenbahnspezifischen Liste Technischer Baubestimmungen“ (ELTB) der Deutschen Bahn AG anzuwenden.</p> <p>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Baumaßnahmen betroffenen Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkung, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten.</p> <p>Ein gewolltes oder ungewolltes Hineingelangen in den Gefahrenbereich und den Sicherheitsraum der Deutschen Bahn ist auf Dauer sicher auszuschließen. Entlang der Bahngrenze soll eine Einfriedung errichtet werden. Im Bereich des Wende-</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>kreises ist ein Abkommenschutz analog RPS 2009 der Aufhaltestufe N 2 vorzusehen.</p> <p>Anfallendes Oberflächenwasser oder sonstige Abwässer dürfen nicht auf Bahngrund geleitet und zum Versickern gebracht werden. Es dürfen keine schädlichen Wasseranreicherungen im Bahnkörper auftreten.</p> <p>Beleuchtungen und Werbeflächen sowie die baulichen Anlagen selbst sind so zu gestalten, dass eine Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs jederzeit sicher ausgeschlossen ist.</p> <p>Abstand und Art der Bepflanzung müssen so gewählt werden, dass bei Windbruch keine Bäume auf das Bahngelände bzw. in das Lichtprofil des Gleises fallen können. Der Mindestabstand ergibt sich aus der Endwuchshöhe und einem Sicherheitszuschlag von 2,50 m. Diese Abstände sind durch geeignete Maßnahmen (Sicherheitschnitt) zu gewährleisten.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass Ansprüche gegen die Deutsche Bahn AG aus dem Betrieb der Eisenbahn in seiner jeweiligen Form sind seitens des Antragstellers, Bauherren, Grundstückseigentümers oder sonstiger Nutzungsberechtigter ausgeschlossen sind. Insbesondere sind Immissionen wie Erschütterung, Lärm, Funkenflug, elektromagnetische Beeinflussungen und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem Bahnbetrieb aus-</p>	<p>Das aus dem Plangebiet anfallende Oberflächenwasser wird innerhalb der Grundstücke versickert. Eine Ableitung auf die Bahngrundstücke bzw. eine Anreicherung am Bahnkörper sind somit nicht zu erwarten.</p> <p>Aufgrund dessen, dass es sich bei den Baukörper im Bereich der Bahnlinie ausschließlich um Wohngebäuden handelt wird von einer konkreten Festsetzung zur Gestaltung von Werbeanlagen abgesehen.</p> <p>Die geplanten Grundstücke haben einen Abstand von rund 20 m zu den Gleisanlagen. Somit wären Bäume mit einer Wuchshöhe von bis zu 17,50 m zulässig. Um dies bereits bei der Gestaltung der Freiflächen zu berücksichtigen wird die Stellungnahme an den Vorhabenträger weitergeleitet. Von einem Hinweis im Bebauungsplan wird abgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>gehen, entschädigungslos hinzunehmen. Ebenso sind Abwehrmaßnahmen nach § 1004 in Verbindung mit § 906 BGB sowie dem Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), die durch den Bahnbetrieb in seiner jeweiligen Form veranlasst werden könnten, ausgeschlossen. Erforderliche Schutzmaßnahmen (Schallschutz) sind vom Bauwerber auf eigene Kosten vorzusehen bzw. vorzunehmen. Die Immission der Funkanlage nach der 26. Bundesimmissionsschutz-Verordnung (26. BImSchV) aus dem gewöhnlichen Betrieb der Anlage ist durch die Anlieger dauerhaft zu dulden und entschädigungslos hinzunehmen.</p> <p>Eine Beteiligung der DB Kommunikationstechnik GmbH hat ergeben, dass im Grenzbereich Betriebsanlagen der DB AG liegen. Es handelt sich um Streckenkabel F4659 und ein 8“ FB Kabel, welche erdverlegt in ca. 12 m Abstand von der Gleismitte links der Bahn auf Bahngrund verlaufen.</p> <p>Bei jeglichen Arbeiten im Grenzbereich ist eine Kabeleinweisung erforderlich.</p> <p>Der Kabellageplan vom 11.06.2015, Zeichnung: B16968 M DB KT ist zwingend zu berücksichtigen.</p> <p>Auf Strafverfolgung nach StGB §§315, 316, 316 b und 317 bei vorsätzlicher oder fahrlässiger Beschädigung von Kabeln wird hingewiesen.</p> <p>2. <u>Immobilienrelevante Angelegenheiten</u> Bahneigener Grundbesitz ist innerhalb des Geltungsbereiches der Bauleitplanung nicht vorhan-</p>	<p>Die Kabeltrasse liegt innerhalb des Bahngrundstücks und wird somit von den geplanten Baumaßnahmen nicht berührt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>den.</p> <p>3. <u>Allgemeines</u> Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Umsetzung der o.g. Planung abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, haftet der Planungsträger. Er haftet auch für das Verschulden derjenigen Personen, denen er sich zur Verrichtung oder Erfüllung bedient.</p> <p>4. <u>Zuständigkeit</u> Das Eisenbahn-Bundesamt, Außenstelle Nürnberg ist vom Antragsteller gesondert zu beteiligen.</p> <p>Werden Kreuzungen von Bahnstrecken mit Wasser, Gas- und Stromleitungen sowie Kanälen und Durchlässen usw. erforderlich, so sind hierfür entsprechende Kreuzungs- bzw. Gestattungsanträge bei der DB Immobilien, Liegenschaftsmanagement zu stellen.</p> <p>5. <u>Baugenehmigung</u> Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich der Bauleitplanung sind dem Kompetenzteam Baurecht und Immobilien, erneut zur Stellungnahme vorzulegen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Baugenehmigungen werden der Deutschen Bahn erneut zur Stellungnahme vorgelegt.</p>	
8.0	Stadtwerke Lindau, Schreiben vom 26.05.2015	<p><u>Netze Strom:</u> Für diesen Bereich bestehen keine Bedenken und Anregungen.</p> <p><u>Netze Gas und Wasser:</u></p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Im südlichen Bereich des Grundstücks befindet sich eine Wasserversorgungsleitung DN 100. Für diese Leitung wurde im Jahr 2012 eine dingliche Sicherung beantragt.</p> <p>Es wird gebeten für die Leitung einen entsprechenden Schutzstreifen von 2,0 m links und rechts der Achse einzuplanen.</p>	<p>Die bestehende Wasserversorgungsleitung kann aufgrund der Lage der Baufenster in ihrer bestehenden Trasse überwiegend erhalten werden. Notwendige Verlegungen werden im Rahmen der koordinierten Leitungsplanung berücksichtigt und frühzeitig mit den Stadtwerken Lindau abgestimmt.</p> <p>Weiterhin bietet sich die Möglichkeit die Leitung direkt in den öffentlichen Geh- und Radweg im Süden zu verlegen, um die Zugänglichkeit zu verbessern. Aufgrund der Möglichkeit der Verlegung der Wasserleitung in den öffentlichen Bereich des Gehwegs, wird von einem Leitungsrecht abgesehen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Berücksichtigung bei der Ausführungsplanung an die Vorhabenträger weitergeleitet.</p>	
9.0	<b>Telekommunikation Lindau</b> , Schreiben vom 29.05.2015	<p>Es bestehen keine Einwände gegen die Aufstellung des Bebauungsplans.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
10.0	<b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b> , Schreiben vom 16.06.2015	<p><u>Altlasten und Bodenschutz</u></p> <p>Auf dem Grundstück wurde bei Abbrucharbeiten in einer Grube Schlamm unbekannter Herkunft gefunden. Laut Zeitungsartikel wird der Schlamm, der zwischenzeitlich entfernt wurde, als giftig eingestuft.</p> <p>Aus fachlicher Sicht sind für das betroffene Grundstück Informationen über die frühere Nutzung einzuholen um klären zu können, ob weitere</p>	<p>Für den Umgriff der Planung wurde im November 2014 von der HPC AG im Auftrag der GWG-Lindau eine Baugrunduntersuchung durchgeführt. Diese kam zu dem Ergebnis, dass die auf dem Gelände vorhandenen Auffüllungen im Zuge der Aushubarbeiten unter gutachterlicher Aufsicht zu separieren,</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Schadensherde zu erwarten sind. Kann das Vorhandensein von weiteren Verunreinigungen ausgeschlossen werden, ist zumindest der Untergrund der Schlammgrube zu untersuchen, da davon ausgegangen werden muss, dass die Grube nicht vollkommen dicht war. Liefert die Historische Erkundung Hinweise auf weitere Untergrundverunreinigungen, sind auch diese nach bodenschutzrechtlichen Vorgaben zu untersuchen bzw. zu entfernen.</p> <p><u>Grundwasserschutz/Wasserversorgung</u> Die Wasserversorgung ist durch Anschlussmöglichkeit an die Stadtwerke Lindau sichergestellt.</p> <p><u>Gewässerschutz</u> Schmutzwasserentsorgung kann an die Stadtentwässerung angeschlossen werden.</p>	<p>materialspezifisch am Haufwerk zu erproben und einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen sind. Des weiteren wird empfohlen, das Aushubmaterial aus dem Bereich des ehemaligen Ölabscheiders und der früheren Zapfstelle schicht- und materialspezifisch zu separieren und zu beproben. Sollte im Zuge der Baumaßnahme weiteres auffälliges Aushubmaterial anfallen, wird empfohlen, dieses ebenfalls materialspezifisch und schichtweise zu separieren, am Haufwerk zu beproben und einer sachgerechten Entsorgung zuzuführen.</p> <p>Da es sich bei der Untersuchung lediglich um eine punktuelle Überprüfung möglicher Verdachtsflächen handelte wurde im Nachgang an die eingegangene Stellungnahme in Abstimmung mit dem Landratsamt Lindau eine orientierende Untersuchung in Auftrag geben. Das Ergebnis der Untersuchung steht noch aus. Die daraus resultierenden Maßnahmen werden jedoch mit dem Landratsamt Abgestimmt und durchgeführt.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Niederschlagswasser ist wie unter Ziffer 3 „Hinweise“ dargestellt zu entsorgen. Dazu sind abhängig von der Größe der zu entwässernden Fläche, technische Regelwerke einzuhalten.</p> <p>Nicht sickerfähiges Niederschlagswasser von befestigten Flächen die kleiner als 1000 m<sup>2</sup> sind kann erlaubnisfrei in den nächstgelegenen Vorfluter eingeleitet werden. Bei der Ableitung von Niederschlagswasser aus befestigten Flächen größer 1000 m<sup>2</sup> ist ein Wasserrechtsverfahren durchzuführen.</p> <p><u>Oberflächengewässer</u> Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer betroffen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
11.0	<p><b>Zweckverband für Abfallwirtschaft</b>, Schreiben vom 27.05.2015</p>	<p>Die Erschließung kann durch Müllfahrzeuge nicht befahren werden. Die Sammelgefäße müssen deshalb an den Sammeltagen an anfahrbaren Erschließungsstraße bereitgestellt werden.</p>	<p>Die Befahrbarkeit der Erschließungsstraße ist für Müllfahrzeuge aufgrund der Dimensionierung des Wendehammers nicht voll gegeben. Ein zurückstoßen des Müllfahrzeugs ist ohne Einweiser (2. Mann) aus Gründen der Arbeitssicherheit nicht zulässig.</p> <p>Aufgrund dessen wurde mit dem Zweckverband für Abfallwirtschaft vereinbart, dass für das Müllfahrzeug eine Befahrbarkeit des in Richtung Südosten verlaufenden Gehwegs ermöglicht wird, so dass dieses ohne einen Einweiser (2. Mann) zurecht kommt und nicht zurückstoßen muss.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>
12.0	<p><b>Staatliches Bauamt Kempten</b>, Schreiben vom 24.06.2015</p>	<p>Die Anbindung des geplanten Baugebietes an die Bundesstraße 12 soll mit einer neuen Erschließungsstraße erfolgen. Diese ist zur öffentlichen Straße zu widmen. Die Kosten für die Herstellung</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planung der Einmündung wird frühzeitig mit dem Staatlichen Bauamt abgestimmt.</p>	<p>Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>der neuen Kreuzung inklusive der notwendigen Änderungen an der B 12 sind von der Stadt als Baulastträger der neu hinzukommenden Erschließungsstraße zu tragen. Die Detailplanung des Einmündungsbereichs ist mit dem Bauamt abzustimmen.</p> <p>An der Einmündung in die B 12 sind Sichtfelder für die Anfahrsicht in einem Abstand von 3 m vom Fahrbahnrand der Bundesstraße, auf einer Länge von 70 m (gemessen in den betreffenden Fahrspurmitteln) von Sicht behindernden Gegenständen aller Art, insbesondere auch von Bewuchs freizuhalten.</p> <p>Den Straßengrundstücken und den Straßenentwässerungsanlagen dürfen keine Abwässer und kein Niederschlagswasser zugeleitet werden. Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes eventuell erforderlich werden, sind von der ausweisenden Stadt Lindau eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße.</p>	<p>Die Sichtfelder für die Anfahrsicht wurden im Bebauungsplan überprüft. Dabei kommt es zu keinerlei Sichtbehinderungen aufgrund der bestehenden bzw. der neu geplanten Bepflanzung. Die Stellungnahme wird jedoch zur Berücksichtigung bei den Pflanzmaßnahmen an den Vorhabenträger weitergeleitet.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	
13.0	<b>Polizeiinspektion Lindau – Verkehr,</b> Schreiben vom 24.06.2015	Es bestehen keine Bedenken zum Bebauungsplanentwurf. Das Sichtdreieck zur Einfahrt in die Bregenzer Straße (Bundesstraße) muss gewährleistet sein.	Die Sichtfelder für die Anfahrsicht wurden im Bebauungsplan überprüft. Dabei kommt es zu keinerlei Sichtbehinderungen aufgrund der bestehenden bzw. der neu geplanten Bepflanzung. Die Stellungnahme wird jedoch zur Berücksichtigung bei den Pflanzmaßnahmen an den Vorhabenträger weitergeleitet.	Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.



## **4. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur erneuten Beteiligung der Behörden- und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 BauGB**

### **4.1 Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 4 BauGB**

Die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 4a Abs. 3 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 04.11.2015 fand in der Zeit vom 28.12.2015 bis 05.02.2016 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen vorgebracht.

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

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 3 BauGB wurden am 22.12.2015 an insgesamt 22 Behörden verschickt. Folgende Behörden haben keine schriftlichen Stellungnahmen vorgebracht:

- Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Feuerwehr Lindau
- GVS Gasversorgung
- Kreishandwerkskammer
- Regierung von Schwaben
- Regionaler Planungsverband Allgäu
- Telekommunikation Lindau GmbH
- Zweckverband für Abfallwirtschaft.

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

- IHK Schwaben, Schreiben vom 04.02.2015
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Schreiben vom 26.01.2016
- Landratsamt Lindau, Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 13.01.2016
- Stadtwerke Lindau GmbH & Co KG, Schreiben vom 11.01.2016

Die im Rahmen der erneuten Auslegung 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
14.0	<b>Polizeiinspektion Lindau – Verkehr-</b> , Schreiben vom 05.02.2016	Da die Parkplatzsituation in Lindau, auch im Stadtteil Zeck, sehr angespannt ist, erscheinen die geplanten 90 Parkmöglichkeiten als nicht ausreichend. Es wird angeregt, im geplanten verkehrsberuhigten Bereich wechselseitig weitere Parkplätze zu markieren. Dadurch wird auch gewährleistet, dass sich an die Schrittgeschwindigkeit gehalten wird.	Die detaillierte Darstellung der Straßenraumaufteilung ist nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Inwieweit zusätzliche Stellplätze im Bereich des verkehrsberuhigten Bereichs realisiert werden, wird im Zuge der Ausführungsplanung der Erschließungsstraße festgelegt.	Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
15.0	<b>Staatliches Bauamt Kempten</b> , Schreiben vom 22.12.2015	Entspricht der Stellungnahme mit Schreiben vom 24.06.2015	Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 24.06.2015 wird verwiesen. (siehe Nr. 12.0 der Beschlussvorlage).	Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
16.0	<b>Wasserwirtschaftsamt Kempten</b> , Schreiben vom 03.02.2016	Entspricht der Stellungnahme mit Schreiben vom 16.06.2015	Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 16.06.2015 wird verwiesen. (siehe Nr. 10.0 der Beschlussvorlage).	Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
17.0	<b>Landratsamt Lindau, Wasserrecht</b> , Schreiben vom 18.01.2016	Entspricht der Stellungnahme mit Schreiben vom 16.06.2015	Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 26.05.2015 wird verwiesen. (siehe Nr. 4.0 der Beschlussvorlage).	Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.
18.0	<b>Landratsamt Lindau Bodenschutzrecht</b> , Schreiben vom 29.12.2015	<p>Es wird vollinhaltlich Bezug auf die Stellungnahme vom 23.06.2015 genommen. Die gemachten Ausführungen gelten unverändert weiter.</p> <p>Inzwischen hat die GWG Lindauer Wohnungsgesellschaft mbH ein Gutachten der Fa. HPC AG vom 05.11.2014, Nr. 2143283.bwi/per zur Verfügung stellen lassen, das sich mit Baugrunduntersuchungen auf dem Areal befasst.</p> <p>Zusätzlich zur Ausführung vom 23.06.2015 wird ergänzend folgendes angeregt:</p>	Die Stellungnahme wurde bereits unter Nr. 2.0 der Beschlussvorlage abgewogen.	Ergänzung der Hinweise zum Bebauungsplan

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>„Aus den Bohrprofilen des beigefügten Untersuchungsberichtes der Fa. HPC vom 05.11.2014 wird ersichtlich, dass an nahezu allen Rammkernsondierungen künstliche Auffüllungen zwischen 0 m und 1,6 m festgestellt wurden. Mischprobe (MP1) aus den Rammkernsondierungen RKS 2, 5, 6 und 7 Einstufung als Z2 Material. Mischprobe (MP3) aus Rammkernsondierung RKS 4 als Z 1.1 Material einzuordnen. Mischprobe (MP2) aus Rammkernsondierung RKS 1 Z0-Konzentration.</p> <p>Zusammenfassend ist festzustellen, dass die Untersuchungsergebnisse den Anfangsverdacht auf eine abfalltechnisch relevante Kontamination der im Planungsgebiet vorhandenen Auffüllhorizonte bestätigt. Da es sich bei dem vorliegenden Untersuchungsgebiet um eine punktuelle Untersuchung von einzelnen bekannten Verdachtsflächen handelt, sind aus der Sicht der Abfalltechnik folgende Maßnahmen erforderlich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Das im Zuge der Baumaßnahme aus dem Bereich der künstlichen Auffüllungen anfallende Baggergut ist vollständig zu erfassen und materialspezifisch ggf. auch schichtweise zu separieren und vor Ort in Haufenwerken zu lagern.</li> <li>- Die Auskoffnung ist von einem weisungsbefugten Sachverständigen vor Ort zu begleiten und zu dokumentieren.</li> <li>- Die Haufwerke sind durch den Sachverständigen entsprechend den Anforderungen der LAGA PN 98 zu beproben und gemäß LAGA Nr. 20 (1997) zu untersuchen.</li> <li>- Die Untersuchungsergebnisse sind uns vor der Entsorgung der Abfälle zur Beurteilung vorzulegen.</li> </ul>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme angeführten Maßnahmen werden in den Hinweisen zum Bebauungsplan übernommen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kann das untersuchte Baggergut als nicht gefährlicher Abfall eingestuft werden, ist dieser im Falle seiner bautechnischen Eignung gemäß der AVV Nr. 170506 einer ordnungsgemäßen bautechnischen Verwertungsmaßnahme zuzuführen. Ersatzweise kann dieser einer zugelassenen Bodenaufbereitungsanlage zur Behandlung überlassen werden. Falls keine bautechnische Verwertung möglich und eine Behandlung in einer Bodenreinigungsanlage nicht sinnvoll ist, kann der Abfall einer zugelassenen Beseitigungsanlage zugeführt werden.</li> <li>- Die bautechnische Verwertung bzw. die Verbringung zu einer Abfallbehandlungsanlage oder die Abfallbeseitigung ist dem Landratsamt nachzuweisen.</li> </ul> <p>Unabhängig von den abfalltechnischen Maßnahmen ist das Planungsgebiet im Rahmen einer orientierenden Untersuchung gemäß der BBodSchV zu überprüfen, ob es sich zur Ausweisung einer sensiblen Wohnnutzung eignet. Die im Schreiben vom 23.06.2015 getroffenen bodenschutzrechtlichen Aussagen sind zu beachten.</p>	<p>Die Orientierende Untersuchung befindet sich derzeit in Bearbeitung. Das Ergebnis wird nach Abschluss der Untersuchung mit dem Landratsamt abgestimmt.</p>	
19.0	Landratsamt Immissionsschutz, Schreiben vom 25.01.2016	<p>1. Immissionssituation  1.1 Verkehrslärmimmissionen  Die Auswahl der Immissionspunkte orientiert sich an den im Bebauungsplan dargestellten Grenzen unterschiedlicher Nutzungen. Die abschirmende Wirkung und Reflektion der Gebäude im WA 2 wurde nicht berücksichtigt. Die abschirmende Wirkung und Reflektion der Gebäude in den Bereichen WA 1 und MI des Plangebietes wurden berücksichtigt. Es konnten keine aktuellen Prognosedaten der Bahn vorgelegt werden, so dass</p>		<p>Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden entsprechend dem geänderten Schallgutachten angepasst</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>eine Prognose nach der neuen Schall03, Ausgabe 2014 nicht möglich war.</p> <p>Bei der Plausibilitätsprüfung ist aufgefallen dass der Gutachter davon ausgeht, dass nachts kein Schienengüterverkehr stattfindet. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung zur Beseitigung der Bahnübergänge Langenweg und Bregenzer Straße der Fa. Bekon vom 31.10.2013 werden für den Streckenabschnitt Lindau Aeschach – Lindau Reutin (beide Richtungen) für das Prognosejahr 2025 nachts 3 Schienengüterverkehrsbewegungen angegeben. Es muss davon ausgegangen werden dass die Züge nach Österreich und demzufolge am Plangebiet vorbeifahren. Gemäß dem Gutachter der Fa. Bekon ergibt sich für den Streckenabschnitt nachts ein Emissionspegel von 60,2 dB(A). Demzufolge liegt der Emissionspegel nachts um ca. 10 dB(A) über dem Emissionspegel der in dem Gutachten der Fa. Bekon zugrunde gelegt wurde. Da die im vorliegenden Gutachten der Fa. Bekon vom 03.11.2015 zugrunde gelegte Zugfrequentierungsdaten nicht plausibel bzw. nicht aktuell erscheinen, ist die Prognose der Lärmimmissionen des Schienenverkehrs auf der Grundlage aktueller Zugzahlen der DB für das Prognosejahr 2025 vom Gutachter zu überarbeiten.</p> <p>Gemäß der Ergebnisse der vorliegenden Lärmbeurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 an mehreren Gebäudeseiten nicht eingehalten und teilweise erheblich überschritten. An zahlreichen Immissionsorten werden darüber hinaus die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV überschritten. Es wird festgestellt dass in großen Teilen des Planungsgebietes, insbesonde-</p>	<p>Die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Betrachtung der Zugverkehrsimmissionen wurde überarbeitet. Es wurde das vom Landratsamt erwähnte schalltechnische Gutachten zur Planfeststellung „Beseitigung der Bahnübergänge Langenweg u. Bregenzer Straße in Lindau“ herangezogen und die dort von der DB Netz AG prognostizierten Zugverkehrszahlen für Güterzüge auf der Strecke 5420 zur Nachtzeit im Rechenmodell verwendet.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>re entlang der Bundesstraße 12 und der Bahnlinie Lindau – Bregenz keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Innerhalb des Mischgebietes wurde dem Lärmkonflikt Rechnung getragen, indem die Wohnnutzung auf das 3. Obergeschoss begrenzt wurde.</p> <p>Aus immissionschutztechnischer Sicht wäre zunächst zu prüfen ob die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen möglich ist. Eine Prüfung der Realisierbarkeit aktiver Schallschutzmaßnahmen kann erst erfolgen wenn die für die Abschirmung einzelner Etagen erforderlichen Höhen der Lärmschutzmaßnahmen bestimmt wurden. Dies ist jedoch erneut nicht erfolgt.</p> <p>Aus lärmschutztechnischer Sicht ist es günstiger, die beiden L-förmigen Gebäude im WA 1 jeweils im Uhrzeigersinn um 90° zu drehen. Dadurch kann die gebäudebedingte Eigenabschirmung des Bahnlärms von Westen wesentlich verbessert werden. Darüber hinaus entsteht dadurch zwischen den beiden Gebäuden ein größerer Quartiersplatz, der von den umliegenden Gebäuden gut abgeschirmt wird. Die Orientierung der im WA 2 geplanten Reihenhäuser wurde beibehalten.</p>	<p>Die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wären in diesem innerstädtisch geprägten Quartier zu gravierend und würden zu einer Abschottung nach außen führen.</p> <p>Die städtebauliche Anordnung der Gebäude wurde in einem gemeinsamen Termin mit dem Landratsamt, Immissionsschutz erörtert. Eine Drehung der L-förmigen Gebäude wäre aus immissionsschutztechnischer Sicht sinnvoller, jedoch würden sich dadurch Wohnungszuschnitte ergeben, welche im Hinblick auf eine Ausrichtung in Richtung Süden nur schwer zu vermarkten wären. Zudem sind in den nach Westen orientierten Freiflächen keine Gartennutzungen vorgesehen, wodurch hier (wie bereits beim Gesprächstermin am 02.06.2016 erörtert) keine abschirmende Wirkung von Nöten ist. Ebenso ist der angedachte Quartiersplatz, wie im Bebauungsplan dargelegt weiter nördlich städtebaulich sinnvoller angeordnet, um den damit verbundenen Parkierungsverkehr mög-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>Die im Mischgebiet geplanten Gebäude sind fu- gendicht baulich miteinander zu verbinden. Denk- bar ist z.B. die Errichtung einer mit Festsetzung ausgewiesenen geschlossenen Bebauung mit hochabsorbierend verkleideter Durchfahrtsöff- nung für die Erschließungsstraße</p> <p>Zur Lösung des bestehenden Lärmkonflikts wur- den erneut ausschließlich passive Lärmschutz- maßnahmen vorgesehen. Die Orientierungspflicht von Belüftungsfenstern auf die lärmabgewandte Seite bzw. der Einbau einer technischen Lüf- tungsanlage wurde erneut auf Ruheräume be- grenzt. Da jedoch in den Sommermonaten auch die Aufenthaltsräume kontinuierlich über die Fen- steröffnungen gelüftet werden, sind die Anfor- derungen des passiven Schallschutzes auf die Auf- enthaltsräume auszudehnen. Darüber hinaus sind die Festsetzungen zum passiven Schallschutz teilweise unverbindlich und unbestimmt formuliert.</p> <p><u>2.2 Erschütterungsimmissionen</u> Die vom Immissionsschutz vorgeschlagene Fest- setzung zum Erschütterungsschutz wurde in den Bebauungsplan übernommen.</p> <p><u>2.3. Abfalltechnik</u> Aufgrund der großflächigen geplanten Tiefgarage</p>	<p>lichst am Anfang der Erschließungs- straße abzufangen und nicht weiter ins Plangebiet zu leiten.</p> <p>Eine geschlossene Bebauung im Be- reich entlang der Bregenzer Straße ist städtebaulich nicht gewünscht, da mit der Dimensionierung der beiden Bau- körper im Bereich des Mischgebietes die bestehende Körnung der umlie- genden Bebauung aufgenommen wur- de und somit ein Übergang der Einzel- hausbebauung im Osten hinzu einer Zeilenbebauung im Westen geschaffen werden soll.</p> <p>Die Anregung wird zur Kenntnis ge- nommen. Für die Lüftungsmöglichkei- ten für Nutzungen tagsüber ist es nicht erforderlich besondere Anforderungen festzusetzen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>und der ggf. geplanten Errichtung von Kellergeschossen in den geplanten Gebäuden ist mit erheblichen Erdbewerbungen und dem Auskoffern und der Abfuhr von Erdmaterial zu rechnen. Die Baugrunduntersuchungen der Fa. HPC vom 05.11.2014 bestätigen den Anfangsverdacht einer abfalltechnisch relevanten Kontamination des Untergrunds. Aus abfalltechnischer und bodenschutzrechtlicher Sicht sind deshalb die in den Schreiben des Landratsamtes Lindau vom 23.06.2015 und 29.12.2015, Az. 32-1783-41/15 aufgeführten Maßnahmen zu beachten.</p> <p><u>3. Beurteilung</u>  Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den Bebauungsplan erhebliche Bedenken. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zeigen, dass auch bei der geänderten Planung an zahlreichen Baufeldern im Planungsgebiet die zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 an 3-4 Gebäudeseiten tagsüber und nachts überschritten werden. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass an einem großen Teil des Planungsgebietes keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen. Auf die Ausführungen der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme vom 24.06.2015 wird verwiesen. Darüber hinaus sind die vom Gutachter zugrunde gelegten Frequentierungsdaten der Bahnlinie insbesondere während der Nachtzeit in Frage zu stellen.</p> <p>Es wurde erneut die Realisierbarkeit der aktiven Schallschutzmaßnahmen nicht nachvollziehbar geprüft.</p> <p>Eine geschlossene Bebauung parallel zur Stra-</p>	<p>genommen.</p>	



Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>ße/Schiene wurde ebenfalls nicht vorgesehen.</p> <p>Das geänderte Nutzungskonzept, dass im MI nur noch im 3. OG Wohnen zulässig ist wurde nicht als rechtsverbindliche Festsetzung fixiert.</p> <p>Aus Sicht des Immissionsschutzes können die Bedenken ausgeräumt werden, wenn nachstehende Maßgaben bei der weiteren Planung berücksichtigt werden:</p> <p>3.1 Das gesamte Planungsgebiet ist im zeichnerischen Teil als Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädliche Umwelteinwirkungen darzustellen.</p> <p>3.2 In der planungsrechtlichen Festsetzung Nr. 1.1.2. zum Mischgebiet ist folgender Absatz einzufügen: „Wohnnutzung ist im Erdgeschoss sowie im 1. und 2. Obergeschoss unzulässig (§ 1 Abs. 7 Nr. 2 BauNVO)“</p> <p>3.3 Durch den Lärmgutachter ist zu prüfen, ob auf dem Streckenabschnitt der Bahnlinie entlang des Planungsgebietes nachts ein Schienengüterverkehr stattfindet. Ist dies der Fall, ist eine Schienenverkehrslärmprognose mit aktuellen Frequenzierungsdaten der DB für das Prognosejahr 2025 zu erstellen.</p>	<p>Von einer Kennzeichnung des Geltungsbereichs als Fläche für besondere Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen wird abgesehen, da es sich dabei um die gesamte Baufläche handelt und somit die Lesbarkeit der weiteren Festsetzungen eingeschränkt wäre.</p> <p>Die Festsetzung unter Ziffer 1.1.2 wird entsprechend angepasst.</p> <p>Es wurde die schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan hinsichtlich der Betrachtung der Zugverkehrsimmissionen überarbeitet. Es wurde das vom Landratsamt erwähnte schalltechnische Gutachten zur Planfeststellung „Beseitigung der Bahnübergänge Langenweg u. Bregenzer Straße in Lindau“ herangezogen und die dort von der DB Netz AG prognos-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>3.4 Berechnung der erforderlichen Höhe von aktiven Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Lärmschutzwand) zur Abschirmung des Bahnlärms für die 1. Wohnebene der nächstgelegenen südlichen Baugrenze.</p> <p>3.5 Verbesserung der gebäudebedingten Eigenabschirmung durch Drehung der L-förmigen Gebäude im WA 1 im Uhrzeigersinn um 90°</p>	<p>tizierten Zugverkehrszahlen für Güterzüge auf der Strecke 5420 zur Nachtzeit im Rechenmodell verwendet.</p> <p>Die Realisierung von aktiven Schallschutzmaßnahmen ist aus städtebaulichen Gründen nicht gewünscht. Die Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild wären in diesem innerstädtisch geprägten Quartier zu gravierend und würden zu einer Abschottung nach außen führen.</p> <p>Die städtebauliche Anordnung der Gebäude wurde in einem gemeinsamen Termin mit dem Landratsamt, Immissionsschutz erörtert. Eine Drehung der L-förmigen Gebäude wäre aus immisionsschutztechnischer Sicht sinnvoller, jedoch würden sich dadurch Wohnungszuschnitte ergeben, welche im Hinblick auf eine Ausrichtung in Richtung Süden nur schwer zu vermarkten wären. Zudem sind in den nach westen orientierten Freiflächen keine Gartennutzungen vorgesehen, wodurch hier keine abschirmende Wirkung von Nöten ist. Ebenso ist der angedachte Quartiersplatz, wie im Bebauungsplan dargelegt weiter nördlich städtebaulich sinnvoller angeordnet, um den damit verbundenen Parkierungsverkehr möglichst am Anfang der Erschließungsstraße abzufangen und nicht weiter ins Plangebiet zu lei-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>3.6 Verbesserung der gebäudebedingten Eigenabschirmung durch Drehung der Reihenhäuser im WA 2 um 90°</p> <p>3.7 Festsetzung einer durchgehend, fugendicht geschlossenen Bebauung im Mischgebiet mit der Pflicht zur Errichtung in der geplanten Mindestlänge (ca. 61 m) der aktuell ausgewiesenen Baufenster in Verbindung mit einer hochschallabsorbierend verkleideten Durchfahrtsöffnung für die Erschließungsstraße.</p> <p>3.8 Die Gebäudeseiten, an denen die Tagesorientierungswerte der DIN 18005 Teil 1 überschritten werden, sind zeichnerisch darzustellen.</p> <p>3.9 Die Nr. 1.11 des Textteiles zum Bebauungsplan ist ab Abs. 2 wie folgt neu zu fassen:  „Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen (z.B. Wohnküchen, Wohnzimmer, Arbeitszimmer, Büros, Praxisräume), die für die Lüftung erforderlich sind, sind in den einzelnen Baufeldern auf die Fassadenseiten zu orientieren, an denen entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil keine Überschreitungen des Tagesorientierungs-</p>	<p>ten.</p> <p>Eine Drehung der Reihenhäuser um 90° wird aus städtebaulichen Gründen nicht weiterverfolgt. Dies hätte zur Folge, dass die hinterliegenden Grundstücke über separate Wege erschlossen werden müssten und somit eine höherer Erschließungsaufwand und damit Verbunden eine höhere Bodenversiegelung entsteht.</p> <p>Eine geschlossene Bebauung im Bereich entlang der Bregenzer Straße ist städtebaulich nicht gewünscht, da mit der Dimensionierung der beiden Baukörper im Bereich des Mischgebietes die bestehende Körnung der umliegenden Bebauung aufgenommen wurde und somit ein Übergang der Einzelhausbebauung im Osten hinzu einer Zeilenbebauung im Westen geschaffen werden soll.</p> <p>Für die Lüftungsmöglichkeiten für Nutzungen tagsüber ist es nicht erforderlich besondere Anforderungen festzusetzen.</p> <p>Für die Lüftungsmöglichkeiten für Nutzungen tagsüber ist es nicht erforderlich besondere Anforderungen festzusetzen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>wertes vorliegt.</p> <p>„ Fensteröffnungen von Ruheräumen (z.B. Kinderzimmer, Schlafzimmer, Gästezimmer), die für die Lüftung erforderlich sind, sind in den einzelnen Baufeldern auf die Fassadenseiten zu orientieren, an denen entsprechend den Darstellungen im zeichnerischen Teil keine Überschreitung des Beurteilungspegels zur Nachtzeit von 45 dB(A) vorliegt.</p> <p>Dabei sind die Orientierungsmöglichkeiten vollständig auszuschöpfen.</p> <p>Ausnahmen von den o.g. Orientierungspflichten der zur Lüftung der Aufenthalts- und Ruheräume benötigten Festeröffnungen entsprechend der Orientierungspflicht unter der Voraussetzungen Räume ersatzweise mit ausreichend dimensionierten schallgedämpften Lüftungsanlagen (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüftung, etc.) ausgestattet werden.</p> <p>Die Nutzungsaufnahme sämtlicher Gebäude im Bereich WA 2 ist erst zulässig, wenn der Bau aller Gebäude in den Bereichen WA 1 und MI abgeschlossen ist. Die Nutzungsaufnahme des nordöstlichen Gebäudes im Bereich des WA 1 ist erst zulässig, wenn der Bau des südwestlichen Gebäudes im Bereich WA 1 und alle Gebäude im MI abgeschlossen ist.</p> <p>Die Einhaltung der o.g. passiven Schallschutzmaßnahmen (bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile nach DIN 4109, Orientierungspflichten und der Einbau von schallgedämpften Lüftungsanlagen) ist im Rahmen des Genehmi-</p>	<p>Die vorhandene Festsetzung entspricht der Forderung.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>gungsverfahrens gegenüber der Genehmigungsbehörde nachzuweisen.</p> <p>3.10 In Nr. 1.11. des Textteils zum Bebauungsplan ist der Absatz zum Schutz vor Erschütterungen beizubehalten.</p> <p>3.11 Bzgl. der Altlastenproblematik, des Bodenschutzes und der Abfalltechnik sind die Anforderungen der Schreiben des Landratsamtes Lindau vom 23.06.2015 und 29.12.2015, AZ. 32-1783-41/15 zu beachten.</p> <p>3.12 Zur Gewährleistung der Umsetzung der festgesetzten Schallschutzmaßnahmen ist in der Begründung des Bebauungsplanes darauf hinzuweisen, dass die Stadt Lindau von ihrem Recht gemäß Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO zur Durchführung eines vereinfachten Baugenehmigungsverfahrens Gebrauch machen wird.</p> <p><u>4. Hinweise</u> Sollte sich bei der Überprüfung der zugrunde gelegten Zugfrequentierungsdaten herausstellen, dass während der Nachtzeit auf dem ans Plangebiet angrenzenden Streckenabschnitt ein Schienengüterverkehr stattfindet, muss an der Südwestseite der südlichen Gebäude im WA 1 und WA 2 (IP 5 und IP 9) mit ganz erheblichen Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sowie der Grenzen der Gesundheitsgefährdung während der Nachtzeit gerechnet werden. In diesem Fall sind die passiven und ggf. aktiven Schallschutzmaßnahmen den neuen Prognoseergebnissen anzupassen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe hierzu die Abwägung unter Nr. 18 (Landratsamt Lindau, Bodenschutzrecht).</p> <p>Die Untere Bauaufsichtsbehörde entscheidet im Einzelfall ob sie von ihrem Recht gemäß Art. 58 Abs. 2 Nr. 4 BayBO Gebrauch machen wird.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
20.0	DB Immobilien, Schreiben vom 19.01.2016	Entspricht der Stellungnahme mit Schreiben vom 18.06.2015	Auf die Abwägung der Stellungnahme vom 18.06.2015 wird verwiesen. (siehe Nr. 7.0 der Beschlussvorlage)	Eine Änderung der Planung ist nicht erforderlich.

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

## BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagene Abwägung der Stellungnahmen.
2. Der Stadtrat beschließt den Bebauungsplan Nr. 114 "Hoeckle-Areal" gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

.....

Herrling

(Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung)

.....

Koschka

(Abt. Stadtplanung)