



Amt / Abt.: 60 / 601  
Az.: 6102  
Datum: 19.01.2021  
Drucksache: 1-014/2021  
TOP: 09

Vorlage für:  
Stadtrat

am:  
09.02.2021

**öffentliche Sitzung**

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt", 12. Änderung "In der Grub 10 und 12"	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Altstadt", 12. Änderung "In der Grub 10 und 12" gemäß dem beigefügten Lageplan Geltungsbereich vom 09.12.2020.	

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

Unterschrift

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

## **Amt 60**

Abteilung Stadtplanung, Umwelt und Vermessung

Az.: 6102

Drucksachen-Nr. 1-014/2021

Dem Stadtrat

in öffentlicher Sitzung am 10.02.2021

vorgelegt.

## **Bebauungsplan Nr. 86 „Altstadt“, 12. Änderung „In der Grub 10 und 12“**

Aufstellungsbeschluss

- Anlage 1: voraussichtlicher Geltungsbereich der 12. Änderung „In der Grub 10 und 12“ des Bebauungsplanes Nr. 86 „Altstadt“ vom 09.12.2020
- Anlage 2: rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 86 „Altstadt“, 11. Änderung „Art der baulichen Nutzung“

### **I. SACHVERHALT**

#### **1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes**

Im Gebäude In der Grub 10 und 12 auf der Insel befindet sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss das Kinderhaus St. Stephan. Es wird vom Verein der Evangelischen Diakonie Lindau als Kindertagesstätte mit zwei Grippengruppen zu jeweils 12 Kindern und einer Kindergartengruppe mit 25 Kindern geführt. Im zweiten Obergeschoss und im Dach des Gebäudes sind Mietwohnungen.

Der Gebäudeteil In der Grub 12 ist ein Einzeldenkmal. In den Akten des Stadtbauamtes ist ein Kindergarten erstmals 1874 nachweisbar. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits ein Waisenhaus im gleichen Gebäude.

Das Kinderhaus wurde zuletzt 2012 erweitert und modernisiert. Dafür wurden Fördermittel aus einem Investitionsförderprogramm in Größenordnung eines sechsstelligen Betrages erteilt. Die Stadt Lindau (B) hatte dazu parallel einen freiwilligen Zuschuss geleistet.

Die evangelische Diakonie Lindau äußerte im November 2020 gegenüber der Stadtverwaltung Lindau Überlegungen, die Gebäude zu veräußern. Der Finanzausschuss der Stadt

Lindau hat sich daraufhin im Dezember 2020 mit dem Sachverhalt beschäftigt und der Stadtverwaltung einen Prüfauftrag zur Sicherung der Nutzung des Kinderhauses erteilt.

## **2. Bestehendes Planungsrecht**

Im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadt" wurde das Gebäude 2019 als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Damit wären derzeit folgende Nutzungen möglich:

- Wohnen
- Läden, Beherbergungsgewerbe, Gewerbe, Büros, freie Berufe (aber alle jeweils nur im Erdgeschoss und erstem Obergeschoss) und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise wären ggf. im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auch Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung (in allen Geschossen) und im ersten Obergeschoss auch ggf. ausnahmsweise Ferienwohnungen zulässig. Damit sind für eventuelle Umnutzung bei einem Eigentümerwechsel vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

## **3. Planungsziele**

Die Nutzung durch eine Kindertagesstätte soll im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zwingend beibehalten werden. Dafür soll baurechtlich in den grundsätzlich offenen Nutzungskatalog eingegriffen werden und eine Einrichtung zur Kinderbetreuung baurechtlich festgesetzt werden.

Bereits die 11. Änderung des Bebauungsplanes Altstadt hatte zum Ziel, das Wohnen auf der Insel zu stärken. Auch mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadt" soll dieses Ziel unverändert weiterverfolgt werden. Dazu sind jedoch von der öffentlichen Hand unbedingt auch Folgeeinrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, andere Bildungseinrichtungen u.ä. bereit zu halten, um das Wohnen auf der Insel tatsächlich attraktiv zu machen. Auf der Insel befindet sich neben dem Kinderhaus St. Stephan noch der Kindergarten Maria-Ward. Im Zuge der Bebauung der Hinteren Insel ist laut Rahmenplan in der Luitpoldkaserne eine weitere Kita vorgesehen.

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen für ein- bis sechsjährige Kinder könnte bei einem Wegfall des Kinderhauses St. Stephan kurzfristig nicht ersatzhalber gedeckt werden. Die Stadt Lindau hat keine alternativen Gebäude auf der Insel in ihrem Besitz, die die Anforderungen an Brandschutz, Barrierefreiheit und zugehörigen Freiraum für 49 zu betreuende Kinder erfüllen könnten. Auch freie Bauflächen stehen, bedingt durch die topografische Insel-

lage und den Ensembleschutz, kurzfristig nicht zur Verfügung. Mittelfristig könnten sie zwar ggf. auf der Hinteren Insel geschaffen werden, aber nicht im hier vorliegenden Kernbereich der Insel.

Da das Gebäude In der Grub 12 unter Denkmalschutz steht, war 2012 eine kindgerechte Umgebung für den Krippenbereich nur mit einer individuellen Abstimmung und Kompromissfindung möglich. Die Grundrissfigur, die dabei entstand, erscheint nur mehr schwer an andere Nutzungen anpassbar. Aus der Sicht des Denkmalschutzes waren die Umbauten mit dem gewünschten Sichern des Brandschutzes für das Kinderhaus tragbar. Eine eventuelle neuerliche Umbaulösung für eine ggf. gewerbliche Nutzung würde vermutlich weiter in die Substanz eingreifen.

Für eine Nutzung als Kinderhaus sind gebäudebezogene Freiräume zum Spielen erforderlich. Daher soll die 12. Änderung des Bebauungsplanes auch durch geeignete Festsetzungen den zugehörigen nördlichen Freiraum, auch ggf. mit seinem Baumbestand, planungsrechtlich sichern. Bei einer möglichen Überbauung der jetzigen Spielbereiche stünden auf der gesamten Insel aktuell keine geeigneten Ersatzflächen, vor allem für eine Nutzung durch Krippenkinder, zur Verfügung.

#### **4. Angaben zum Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich auf der Insel Lindau, Gemarkung Lindau am Alten Schulplatz / In der Grub. Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 307 der Gemarkung Lindau mit den Hausnummern In der Grub 10 und 12. Maßgeblich für den Umgriff des Plangebiets ist der Lageplan Geltungsbereich vom 09.12.2020. Das Plangebiet ist ca. 1.036 m<sup>2</sup> groß.

#### **5. Art der Verfahrensbearbeitung**

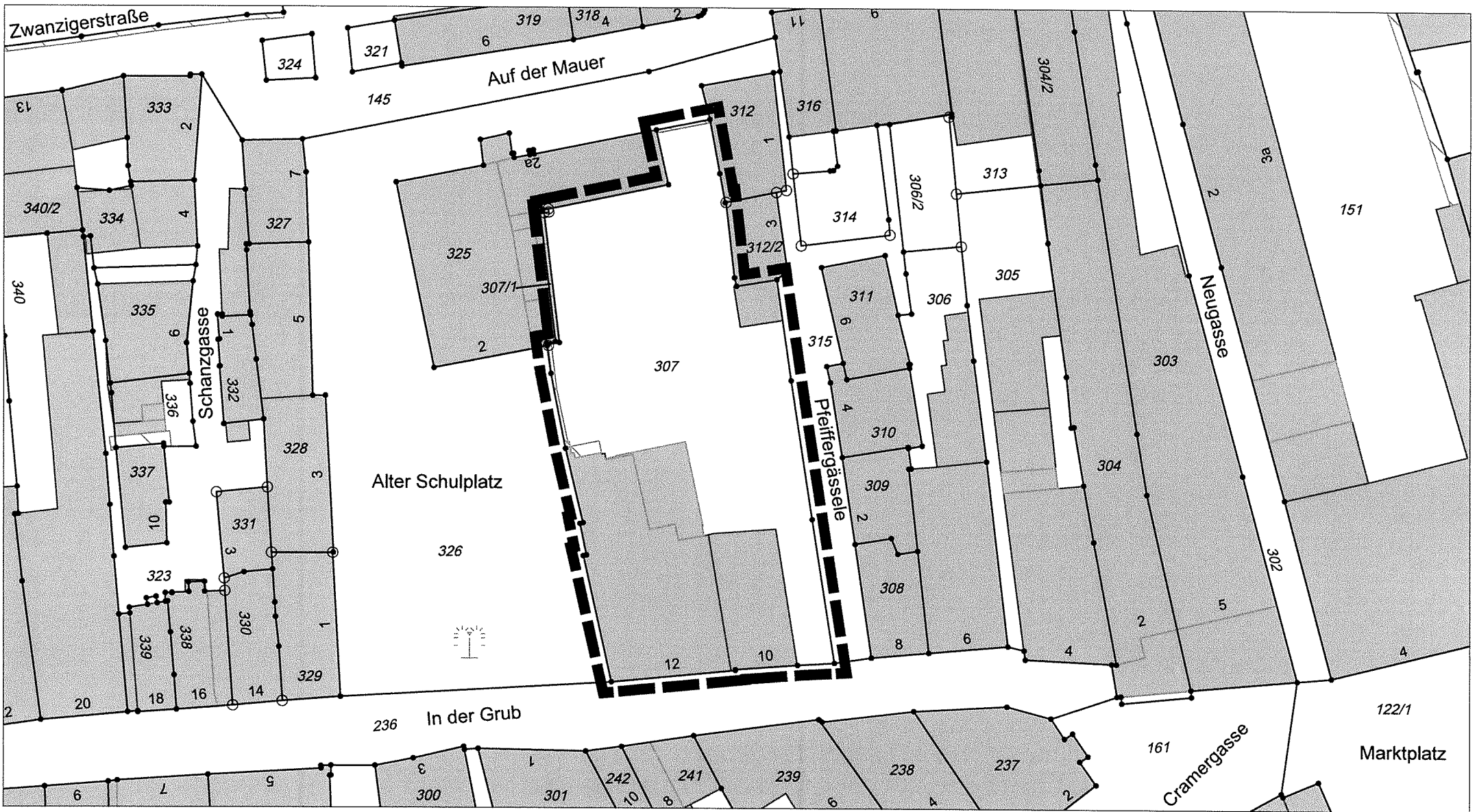
Der Bebauungsplan wird voraussichtlich im zweistufigen Regelverfahren als einfacher Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB aufgestellt.

## II. BESCHLUSSVORSCHLAG

Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 86 "Altstadt", 12. Änderung "In der Grub 10 und 12" gemäß dem beigefügten Lageplan Geltungsbereich vom 09.12.2020.

Lindau (B), den 28.12.2020

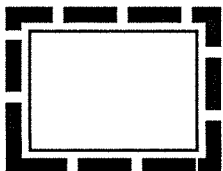
gez. Iris Möller  
Abteilungsleiterin Stadtplanung, Umwelt und Vermessung



Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt", 12. Änderung "In der Grub 10 und 12",  
Lageplan zum Aufstellungsbeschluss

Stadtbauamt Lindau  
Stadtplanung / Möller / fei

09.12.2020



Geltungsbereich



M = 1:500

Katasterstand Oktober 2020

Stadt Lindau  
(Bodensee)







**Zeichnerische Festsetzungen**

Planzeichen gemäß der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planzeichens (Planzeichensverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 G zur Umsetzung der RL 2014/52/EU im Städtebaurecht und zur Stärkung des neuen Zusammenlebens in der Stadt vom 04.05.2017 (BGBL I S. 1567)

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - WB** Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a BauNVO)
  - MI 1** Mischgebiete, Typ 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
  - MI 2** Mischgebiete, Typ 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)**
  - Flächen für Gemeinbedarf (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
  - Einrichtungen und Anlagen
    - Öffentliche Verwaltungen
    - Kulturellen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Schulen
    - Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen
    - Betreuungseinrichtungen für Kinder
    - Gesundheitlichen Zwecken dienende Gebäude
    - Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude
  - Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)
  - Sportanlagen
- Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Öffentliche Straßenverkehrsflächen
  - Öffentliche Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
  - Zweckbestimmung
    - Private Verkehrsflächen als Parkflächen
    - Fußgängerbereich
    - Verkehrsberechtigter Bereich
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)**
  - Private Grünflächen
  - Öffentliche Grünflächen
  - Zweckbestimmung
    - Parkanlage
    - Baderplatz, Freibad
    - Spielplatz
    - Wassersport
- Sonstige Planzeichen**
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 10. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt"
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt"
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung von Baugeländen

**Verfahrensvermerke**

Der Stadtrat der Stadt Lindau (St) hat in der Sitzung vom 07.02.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 24.03.2018 öffentlich bekannt gemacht. Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB in Form einer Bürgerinformation am 04.03.2018 über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet. Zum Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2019 wurde die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 12.04.2019 beteiligt. Der Entwurf des Bebauungsplans in der Fassung vom 31.01.2019 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 11.03.2019 bis 23.04.2019 öffentlich ausgestellt. Die Stadt Lindau (St) hat mit Beschluss des Stadtrats vom 28.05.2019 den Bebauungsplan gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in der Fassung vom 28.05.2019 als Satzung beschlossen. Ausgefertigt

Lindau, den 28.05.2019  
*Gerhard Ecker*  
 Dr. Gerhard Ecker  
 Oberbürgermeister

Der Satzungsbeschluss zum Bebauungsplan wurde am 15.06.2019 gemäß § 10 Abs. 3 Halbsatz 2 BauGB öffentlich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan ist damit in Kraft getreten.

Lindau (St), den 03.07.2019  
*Georg Speth*  
 Dr. Georg Speth  
 Oberbürgermeister

**Textliche Festsetzungen**

Die Stadt Lindau erlässt auf der Grundlage der

- Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (Gemeindeordnung - GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. August 1998 (GVBl. S. 796, BayRS 2020-1-1), die zuletzt durch § 1 Abs. 38 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 60) geändert worden ist.
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBL I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBL I S. 3796).
- Bayerische Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14. August 2007 (GVBl. S. 558; BayRS 2132-1-0), die zuletzt durch § 1 Abs. 150 der Verordnung vom 26. März 2019 (GVBl. S. 89) geändert worden ist.

**Planungsrechtliche Festsetzungen**

- WB Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete) (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a BauNVO)**
  - Zulässig sind:
    - 1.1.1 Wohngebäude,
    - 1.1.2 Läden (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 1.2),
    - 1.1.3 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 1.2),
    - 1.1.4 sonstige Gewerbebetriebe (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 1.2),
    - 1.1.5 Geschäfts- und Bürogebäude (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 1.2),
    - 1.1.6 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
    - 1.1.7 Gebäude (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 1.2) und Räume für freie Berufe (§ 4a BauNVO, § 13 BauNVO).
  - Überhalb des ersten Obergeschosses aller Gebäude sind nur Wohnungen zulässig (§ 4a (4) Nr. 1 BauNVO).

- Ausnahmsweise sind Schank- und Speisewirtschaften, vorbehaltlich der immissionsschutzrechtlichen Prüfung, zulässig (§ 4a BauNVO, § 1 (6) und (7) BauNVO).
- Ausnahmsweise sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zulässig (§ 4a BauNVO).
- Ausnahmsweise sind Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO im ersten Obergeschoss zulässig. In allen anderen Geschossen gilt die Ausnahme nicht (§ 1 (7) BauNVO, § 13a BauNVO).
- Bestehende Betriebe des Beherbergungsgewerbes und bestehende Gewerbebetriebe in Geschossen ab dem ersten Obergeschoss sowie bestehende Schank- und Speisewirtschaften können ausnahmsweise erweitert werden. Grundrissänderungen, Erneuerungen und untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 (10) BauNVO).
- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO und Tankstellen sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

- MI 1, Mischgebiete Typ 1 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 13a BauNVO)**
  - Zulässig sind:
    - 2.1.1 Wohngebäude,
    - 2.1.2 Geschäfts- und Bürogebäude (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 2.2)
    - 2.1.3 Einzelhandelsbetriebe (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 2.2),
    - 2.1.4 Schank- und Speisewirtschaften (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 2.2)
    - 2.1.5 Betriebe des Beherbergungsgewerbes (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 2.2)
    - 2.1.6 sonstige Gewerbebetriebe (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 2.2)
    - 2.1.7 Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
  - MI 2, Mischgebiete Typ 2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 6 BauNVO, § 13a BauNVO)
    - Zulässig sind:
      - 3.1.1 Wohngebäude,
      - 3.1.2 Geschäfts- und Bürogebäude (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 3.2),

- Gebäude (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 2.2) und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO).
- Ab dem zweiten Obergeschoss aller Gebäude sind nur Wohnungen zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nur im ersten Obergeschoss aller Gebäude zulässig. In anderen Geschossen sind keine Ferienwohnungen, auch nicht ausnahmsweise, zulässig (§ 1 (7) BauNVO, § 13a BauNVO).
- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO).
- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).
- Bestehende Betriebe des Beherbergungsgewerbes und bestehende Gewerbebetriebe in Geschossen ab dem ersten Obergeschoss sowie bestehende Schank- und Speisewirtschaften im ersten Obergeschoss können ausnahmsweise erweitert werden. Grundrissänderungen, Erneuerungen und untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 (10) BauNVO).
- Einzelhandelsbetriebe (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 3.2),
- Schank- und Speisewirtschaften (mit Einschränkungen, siehe Fests. 3.2),
- sonstige Gewerbebetriebe (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 3.2)
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Gebäude (mit Einschränkungen, siehe Festsetzung 3.2) und Räume für freie Berufe (§ 13 BauNVO).
- Ab dem zweiten Obergeschoss aller Gebäude sind nur Wohnungen zulässig (§ 1 (7) Nr. 1 BauNVO).
- Ferienwohnungen gemäß § 13a BauNVO sind nicht, auch nicht ausnahmsweise, zulässig (§ 1 (7) Nr. 2 BauNVO, § 13a BauNVO).
- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht zulässig (§ 1 (7) BauNVO).
- Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO, außerhalb der Teile des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind, sind nicht Bestandteil des Gebiets, (§ 1 (6) BauNVO).
- Bestehende Betriebe des Beherbergungsgewerbes und bestehende Gewerbebetriebe in Geschossen ab dem ersten Obergeschoss sowie bestehende Schank- und Speisewirtschaften im ersten Obergeschoss können ausnahmsweise erweitert werden. Grundrissänderungen, Erneuerungen und untergeordnete Nebenanlagen sind ausnahmsweise zulässig (§ 1 (10) BauNVO).

- Flächen für Gemeinbedarf sowie für Sport- und Spielanlagen (§ 9 (1) Nr. 9 BauGB)**

In den Gebäuden, die in den Flächen für Gemeinbedarf liegen, sind außer den Nutzungen für Gemeinbedarf ausnahmsweise nur Wohnungen für Hausmeister der betreffenden Einrichtungen zulässig.
- Hinweise**

Wertberlagen sind gemäß Wertberlagenverordnung der Stadt Lindau nur an der Stelle der Leistung zulässig. Zur Größe der Wertberlagen und Gestaltung gilt die jeweils geltende Wertberlagenverordnung der Stadt Lindau.

Aus Gründen der Lesbarkeit wird auf die Darstellung von Denkmälern nach Art 1, BayDSchG verzichtet. Auskunft zu Einzeldenkmälern, zum Denkmalensemble Insel Lindau und zu Bodendenkmälern erteilt die Untere Denkmalschutzbehörde der Stadt Lindau in der Bregenzer Straße 8. Alle Vorhaben nach § 29 ff. BauGB werden in Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde geprüft.

Auf die zeichnerische Festsetzung von Straßenbegrenzungslinien wurde aus Gründen der Lesbarkeit und wegen des einfachen Bebauungsplanes ohne festgesetzte Grundfläche und damit ohne Bezug zu § 19 (3) BauNVO verzichtet.

Dieser einfache Bebauungsplan gemäß § 30 (3) BauGB umfasst nur Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung, zu Verkehrsflächen, zu Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und zu Flächen für Gemeinbedarf. Die Einhaltung dieser Festsetzungen wird im Rahmen von Bauanträgen überprüft.

Auf der Grundlage von § 30 (3) BauGB werden alle Vorhaben zusätzlich hinsichtlich der Kriterien des Einflusses in die Eigenart der näheren Umgebung (Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und nach der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll) auf ihre Zulässigkeit überprüft.

**Stadt Lindau**  
 (Bodensee)

**Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt",  
 11. Änderung  
 "Art der baulichen Nutzung"**



Fassung vom 28.05.2019

Stadtbaumeister Lindau  
 Stadtplanung

*Georg Speth*  
 Stadtdirektor

*Ins Möller*  
 Planverfasserin  
 Iris Möller, Stadt Lindau(B)

*Kay Koschka*  
 Leiter: Stadtplanung und Bauordnung