

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2016 vorgelegt

Betr.: Bebauungsplan Nr. 56 "Mädchengymnasium", 5. Änderung "Wohnbebauung nördlicher Stegmühlenweg"

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 Abs. 1 BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB

Anlagen:

- Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 56 "Mädchengymnasium", 5. Änderung, "Wohnbebauung nördlicher Stegmühlenweg" mit Stand vom 07.09.2016 im DIN A4-Format
- Anlage 2: Begründung mit Stand v. 07.09.2016
- Anlage 3: Artenschutzrechtliche Relevanzprüfung v. Juni 2016
- Anlage 4: Schalltechnische Untersuchung vom 01.07.2016
- Anlage 5 Schalltechnische Stellungnahme vom 07.09.2016

SACHVERHALT

- 1. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Ziel und Zweck der Planung**
- 2. Planungsrechtliche Vorgaben**
- 3. Angaben zum Bestand**
- 4. Art der Verfahrensbearbeitung**
- 5. Festsetzungen des Bebauungsplanes**
- 6. Beschlussvorschlag**

1. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplans, Ziel und Zweck der Planung

In der Stadt Lindau herrscht eine große Nachfrage an Wohnraum. Um den örtlichen Bedarf an Wohnraum in Teilen decken zu können, plant die Große Kreisstadt Lindau, auf Antrag des Landkreises, im Bereich südwestlich des Valentin-Heider-Gymnasium eine Nachverdichtung mit Einfamilienhäusern im Bestand durchzuführen. Bei der Entwicklung neuer Bauflächen ist die Stadt Lindau bestrebt vorrangig Innen- vor Außenentwicklung zu betreiben. Unter wirtschaftlicher Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur, sollen auf dem Flurstück Nr. 219 fünf Einfamilienhausgrundstücke, mit Grundstücksgrößen von ca. 470 m² bis 508 m² entstehen.

Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung, wird eine dem wohnbaulichen Umfeld entsprechend, städtebaulich verträgliche Entwicklung gewährleistet.

2. Planungsrechtliche Vorgaben

Der Änderungsbereich liegt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 56 "Mädchengymnasium". Dieser setzt für den Änderungsumgriff eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Schule, sowie eine Grünfläche fest. Um auf dem Flurstück Nr. 219 die planungsrechtliche Voraussetzung für eine wohnbauliche Entwicklung zu ermöglichen, ist der Bebauungsplan Nr. 56 "Mädchengymnasium" zu ändern.

Da der Flächennutzungsplan für den Änderungsbereich eine Fläche für den Gemeinbedarf darstellt, ist dieser im Wege der Berichtigung (§ 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) anzupassen.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Aeschach, nordwestlich der Ludwig-Kick-Straße.

Der südöstliche Teilbereich des Geltungsbereiches ist aktuell bebaut. In den Gebäuden war in der Vergangenheit die Energieberatung ansässig, inzwischen werden die Gebäude durch die Caritas genutzt.

Südlich, zwischen Geltungsbereich und Ludwig-Kick-Straße befindet sich ein Verkehrsübungsplatz, der nicht Bestandteil der Bebauungsplanänderung ist und im Bestand erhalten bleibt. Der nordwestliche Teilbereich des Plangebietes wird unter anderem gärtnerisch genutzt. Im gesamten Änderungsbereich lassen sich durch Sukzession entstandene Baum- und Strauchbestände finden. Östlich grenzen die Schulgebäude und das Gelände des Valentin-Heider-Gymnasium des Landkreises, mit umliegender, bewachsener Grünflächen an den Geltungsbereich an. Im Westen schließt die öffentliche Straßenverkehrsfläche "Stegmühlenweg", sowie darüber hinaus ein Wohngebiet an den Änderungsumgriff an. Im Norden grenzt das Plangebiet an Obstbauplantagen. Das wohnbauliche Umfeld ist überwiegend durch die meist 2-geschossige Einfamilienhausbebauung und einer Satteldachausbildung geprägt.

Das Plangebiet umfasst das Flurstück Nr. 219, 220 (Teilbereich) der Gemarkung Lindau und weist eine Größe von ca. 2.762 m² auf.

4. Art der Verfahrensbearbeitung

4.1 Vorgaben des § 13a BauGB

Der Bebauungsplan wird gemäß §13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung, im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Der Geltungsbereich umfasst 2.762 m²

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 gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gem. § 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 wird gem. § 13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach § 2 bzw. vom Umweltbericht gem. § 2a BauGB abgesehen. Im Weiteren gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

4.2 Begründung für die Anwendung § 13a BauGB

Der Geltungsbereich liegt im Stadtteil Aeschach nordwestlich der Ludwig-Kick-Straße, südwestlich des Valentin-Heider-Gymnasium. Die Fläche weist Bestandgebäude, die von der Caritas genutzt

werden, sowie eine teilweise gärtnerische Nutzung mit naturnahen Strauch- und Baumbeständen auf. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von rund 2.762 m². Durch die Nachverdichtung innerhalb des Siedlungskörpers, stellt das Vorhaben damit eindeutig eine Maßnahme der Innenentwicklung dar. Auch bleibt das Vorhaben weit unter der im § 13a Abs.1 Nr. 1 BauGB vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m².

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter können unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Einhaltung der Rodungszeiten) nicht festgestellt werden.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan Nr. 56 "Mädchengymnasium", 5. Änderung, „Wohnbebauung nördlicher Stegmühlenweg“ gegeben.

5. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit der Bebauungsplanänderung sind folgende Festsetzungen vorgesehen:

Art der baulichen Nutzung:	Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO mit der Einschränkung, dass innerhalb des Geltungsbereiches nur Wohngebäude, sowie Anlagen für kulturelle und soziale Zwecke zulässig sind. Die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für kirchliche, gesundheitliche und sportliche Zwecke, nicht störende Handwerksbetriebe, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen sind nicht zulässig. Der mit einem Geh- Fahr- und Leitungsrecht belegte Bereich wird im Bestand als Gemeinbedarfsfläche für das Valentin-Heider-Gymnasium festgesetzt.
Maß der baulichen Nutzung:	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 Höhe der baulichen Anlagen OK max 8,50 m incl. Dachaufbauten. Bezugspunkt ist der angrenzende Stegmühlenweg bzw. die Geh- und Fahrrechtsfläche.
Bauweise:	offene Bauweise; modifiziert, die Hauptgebäuelänge darf 16,0 m nicht überschreiten.
Grünordnung	Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken (je 300 m ² Grundstücksfläche ist ein standortgerechter Laubbaum). Pflanzgebot am nördlichen Rand des Geltungsbereiches als Ortsrandeingrünung.
Wohnungsanzahl / Stellplätze	Pro Wohngebäude ist 1 Wohneinheit zulässig. Garagen und Stellplätze sind auf dem jeweiligen Baugrundstück nachzuweisen.
Immissionsschutz	Innerhalb der 40 dB(A)-Isophone dürfen sich keine offenbare Fenster für schutzbedürftige Räume im Sinne der TA Lärm an den Ost- und Südfassaden befinden. Offenbare Fenster von schutzbedürftigen Räumen sind an den Ost- und Südfassaden nur dann zulässig wenn durch

geeignete vorgelagerte Baumaßnahmen der Beurteilungspegel vor dem Fenster des schutzbedürftigen Raumes um min. 10 dB(A) reduziert wird.

6. BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat beschließt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 56 "Mädchengymnasium", 5. Änderung, "Wohnbebauung nördlicher Stegmühlenweg".
2. Der Stadtrat billigt den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 56 "Mädchengymnasium", 5. Änderung, "Wohnbebauung nördlicher Stegmühlenweg" mit Stand 07.09.2016.
3. Der Stadtrat beschließt die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB sowie parallel dazu die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

.....

Herrling

(Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung)

.....

Riel

(Abt. Stadtplanung)