Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 124 "4-Linden-Quartier"

Begründung

Neu-Ulm, 25.11.2020

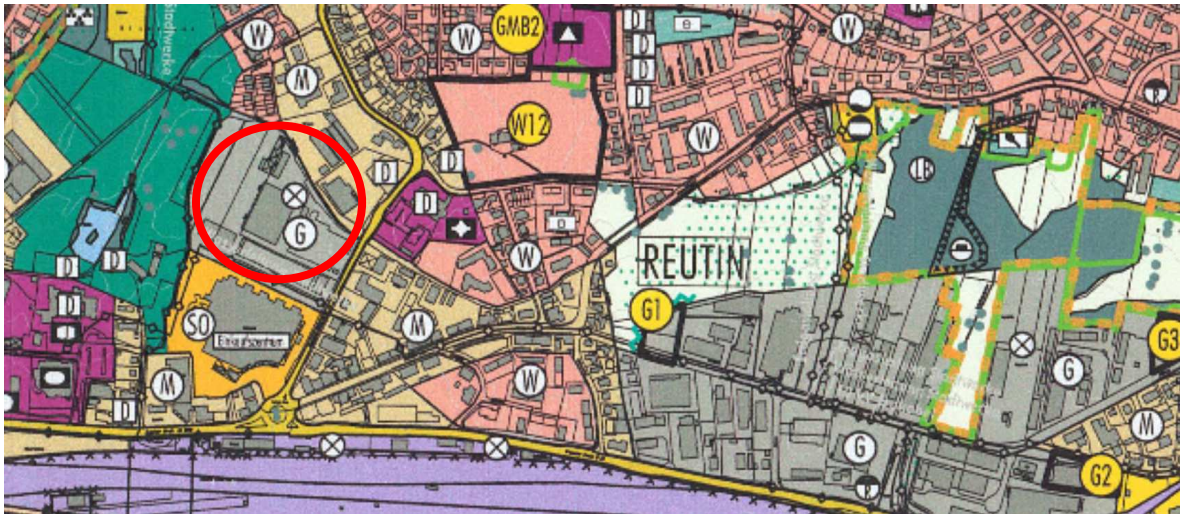
Bearbeitung:

Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt im Bereich des Plangebietes ein Gewerbegebiet dar, das sogenannte Cofely-Areal. Die ehemaligen Gewerbegebäude wurden bereits abgerissen.
Das Areal soll nun einer wohnbaulichen, bzw. einer gemischten Nutzung zugeführt werden. Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Darstellung im Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung angepasst.



2. Anlass der Planung

Aufgrund der Verlagerung des Produktionsbetriebes der Cofely Refrigeration GmbH steht das rund 3,73 ha große Gelände einer baulichen Entwicklung zur Verfügung.

Da in Lindau seit Jahren ein großer Bedarf an Wohnraum besteht, der derzeit nicht ausreichend gedeckt werden kann, beabsichtigt die Centra Projektentwicklungs GmbH das ehemalige Cofely Betriebsareal zu einem Großteil einer wohnbaulichen Nutzung sowie in Teilen einer gemischten Nutzung zuzuführen.

Zudem ist die Stadt Lindau auch stets bestrebt, bei der Entwicklung neuer Bauflächen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen und bei Neubauprojekten geeignete Innenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln.

Mit der geplanten Entwicklung des 4-Linden-Quartier kann dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden schonend und flächensparend umzugehen Rechnung getragen werden.

Für das Plangebiet wurde im Jahr 2016 von der Centra Projektentwicklungs GmbH ein Realisierungswettbewerb ausgelobt. Ziel des Wettbewerbs war die Ausarbeitung einer genehmigungsfähigen Planung unter den vom Auslober und der Stadt Lindau geforderten Rahmenbedingungen. Aufgabe war es, ein nachhaltiges städtebauliches und architektonisch hochwertiges Konzept, das sich auch durch eine ressour-

censchonende Bauweise auszeichnet, zu erarbeiten. Dabei hat die ARGE Hammer Pfeiffer Architekten, Gerhard Feuerstein mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GbR den ersten Platz belegt.

Das städtebauliche Konzept bildet die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Durch die geplante Bebauung entsteht ein städtebaulich klar gegliedertes und im Inneren ruhiges und qualitätsvolles Wohnquartier mit hochwertigen Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen in Form von kleineren und größeren Quartiersplätzen, Wohnhöfen und Grünflächen.

Für den größten Teil des Geltungsbereichs besteht derzeit kein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m² Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. 3,73 ha, einer Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes (ca. 17.973 m²) und eines Mischgebietes (ca. 6.477 m²) und einer zulässigen GRZ von 0,4 (WA) und 0,8 (MI1 und MI2) (Grundfläche gesamt WA + MI ca. 12.371 m²) eingehalten.

Das Vorhaben unterliegt nicht der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Umweltverträglichkeitsprüfungsgestz. Schutzgüter i.A.d. § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB (Natura 2000-Gebiete) werden nicht beeinträchtigt und Pflichten zur Vermeidung schwerer Unfälle i.S.d. § 50 BImSchG sind bei der Planung nicht zu beachten.

Gemäß § 13 a Abs. 2 i.V.m. § 13 Abs. 3 BauGB kann u.a. auf die Umweltprüfung i.S.d. § 2 Abs. 4 BauGB und den Umweltbericht i.S.d. § 2a BauGB verzichtet werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindau – Reutin westlich der Kemptener Straße, nördlich des Lindauparks. Das Grundstück ist aufgrund der vorherigen gewerblichen Bebauung ebenerdig, und weist nur ein geringes topografisches Gefälle auf und liegt mit rund 400 m ü. N.N. höhengleich mit dem angrenzenden Lindaupark.

Das nördlich anschließende Gelände steigt in Richtung Oberreutin an.

Der Stadtteil Reutin liegt nordöstlich der Kernstadt Lindau. Im Westen grenzt der Stadtteil an die Gemarkung Aeschach an.

Der Stadtteil Reutin ist mit einer guten Infrastruktur sowie Einrichtungen des täglichen Bedarfs ausgestattet. Direkt an den Vorhabenstandort angrenzend befindet sich der Lindaupark mit einem breiten Spektrum an Einkaufsmöglichkeiten des kurz- mittel- und langfristigen Bedarfs. Schulen und Kindergärten, der Bodensee, sowie die Kernstadt sind fußläufig sowie über Haltestellen des ÖPNV erreichbar. Die nächstgelegene Bushaltestelle "Berliner Platz" liegt nur wenige Gehminuten in rund 200 m südlicher Entfernung zum Vorhabenstandort.

Im Osten schließt das Areal direkt an die Kemptener Straße, über die das Plangebiet zugleich an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden ist, an. Die Kemptener Straße ist im Bestand bereits mit ca. 11,00 m (Fahrbahnbreite ca. 7,50 m, beidseitiger Gehweg mit je 1,50 m bis 2,00 m) vorhanden. Östlich der Kemptener Straße befinden sich gewerbliche und wohnbaulich genutzte Gebäude, sowie eine Tankstelle.

Im Süden schließt der Geltungsbereich unmittelbar an eine der Zuwegungen (Erschließung) des Lindauparks an, welche in den Geltungsbereich miteinbezogen wird. Die Straßenverkehrsfläche weist eine Fahrbahnbreite von knapp 6,00 m auf.

Im Westen schließt eine Wiesenfläche, die in den Geltungsbereich des Bebauungsplans miteinbezogen wird, sowie darüber hinaus intensiv genutzte Obstanlagen an den Planumgriff an. Zwischen den Obstanlagen und der Wiesenfläche verläuft ein Geh- und Radweg, der nach Süden zum Lindaupark führt.

Im Norden verläuft ebenfalls ein in Ost-West-Richtung verlaufender Geh- und Radweg, der an den vorbeschriebenen Geh- und Radweg anbindet.
Darüber hinaus schließt an den nördlich verlaufenden Geh- und Radweg der Lebensmitteldiscounter Lidl sowie fortführend die Wohnbebauung von Reutin an.

Das Umfeld des Vorhabenstandortes weist insgesamt eine durchmischte Nutzung in Form von Einzelhandelsbetrieben, Gewerbebetrieben und Wohngebäuden auf.

Die ehemaligen Betriebsgebäude der Cofely GmbH wurden bereits abgebrochen, so dass das Areal seither brachliegt.

Ein nennenswerter Vegetationsbestand ist aufgrund der ehemaligen gewerblichen Nutzung auf dem Plangelände nicht vorhanden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke* Nr. 178*, 553/1, 553/8, 553/13*, 553/15, 553/24, 553/25, 554, 555/1 und 555/2 der Gemarkung Reutin und weist eine Größe von ca. 3,73 ha auf.

4. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Ein wichtiger Aspekt der geplanten Gebietsentwicklung war, dass geförderte Wohnungen für eine sozial weniger gut gestellte Bevölkerung entstehen sollen. Um in Lindau bezahlbaren und geförderten Wohnraum zur Verfügung stellen zu können, wurde vom Stadtrat im Mai 2017 die SoBoN-Grundsätze (Sozialgerechte Bodennutzung) beschlossen („Schaffung bezahlbaren Wohnraums in der Stadt Lindau (B) – Grundsatzbeschluss und Verfahrensgrundsätze für die Bauleitplanung“). Die SoBoN-Richtlinie gibt u.a. vor, dass mindestens 30 % der entstehenden, für Wohnnutzung vorgesehenen Geschossflächen für den geförderten Wohnungsbau zu verwenden sind.

Grundlage für die Neugestaltung des Plangebietes bildet das Ergebnis des von der Centra Projektentwicklungs GmbH ausgelobten Realisierungswettbewerbs. Dabei bildet die städtebauliche Konzeption des 1. Preises der ARGE Hammer Pfeiffer Architekten, Gerhard Feuerstein mit HinnenthalSchaar Landschaftsarchitekten GbR die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Das städtebauliche Konzept sieht als Auftakt des Quartiers eine geschlossene viergeschossige bzw. in Teilen fünf-geschossige Riegelbebauung im Bereich der Kemptener Straße vor. Durch die Riegelbebauung entsteht im Innenbereich eine ruhige und qualitätvolle Wohnnutzung. Gegenüber dem Lindaupark entsteht ebenfalls eine geschlossene Riegelbebauung in Form einer Kammbebauung (Haus N). Die Gebäudehochpunkte sind jeweils siebengeschossig, die abgestuften Bereiche sind jeweils viergeschossig vorgesehen. Die Kammbebauung und der Lindaupark sind über drei Geschosse miteinander verbunden. Dabei ist in den oberen drei Geschossen eine Wohnnutzung, in den darunterliegenden Geschossen eine gewerbliche Nutzung, bzw. eine Nutzung als Parkgarage vorgesehen. Durch die aufgelockerte Bebauung der Obergeschosse wird ein maßstäblicher Übergang von der

großvolumigen Struktur des Lindauparks zur neuen kleinteiligeren Wohnbebauung gewährleistet.

In den dahinterliegenden Wohnbereichen werden von einem zentralen Quartiersplatz drei Wohnhöfe erschlossen, welche als Freifläche von den Bewohnern des Quartiers genutzt werden können.

Durch die differenzierte Höhen- und Kubaturausbildung von drei- bis achtgeschossigen Gebäuden entstehen spannungsvolle Räume innerhalb des Quartiers.

Aufgrund der vorgesehenen Wohnbauentwicklung und dem damit verbundenen Bedarf an Kinderbetreuungseinrichtungen sieht das städtebauliche Konzept die Errichtung eines Kindergartens sowie einer Kinderkrippe innerhalb des Quartiers vor.

Die vorgesehenen Baumreihen entlang der Wegeverbindungen innerhalb des Gebietes münden in die private Grünfläche, die eine Verbindung zur westlich anschließenden freien Landschaft bildet.

Im Norden angrenzend an den bestehenden Fuß- und Radweg, schließt eine öffentliche Grünfläche an. Auf der Grünfläche soll ein Kinderspielplatz errichtet werden.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO bzw. als Mischgebiet (MI1 und MI2) gemäß § 6 BauNVO festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen in den Bereichen des WA sind dabei wie folgt bestimmt:
- Wohngebäude
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften
- nicht störende Handwerksbetriebe
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Anlagen für Verwaltungen

Nicht zulässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Ferienwohnungen

Die zulässigen Nutzungen in den Bereichen des MI1 sind dabei wie folgt bestimmt:
- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Sonstige nicht wesentlich störenden Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zu lässig sind:
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen

- Ferienwohnungen
- Vergnügungsstätten wie Diskotheken, Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne des § 33 der Gewerbeordnung, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Die zulässigen Nutzungen im Bereich des MI2 entsprechen der zulässigen Nutzung im Bereich MI1 jedoch mit der Einschränkung, dass eine Wohnnutzung erst ab dem V (5.) Geschoss zulässig ist. In den ersten vier Geschossen sind entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan gewerbliche Nutzungen, Einzelhandelsbetriebe sowie eine Parkgaragennutzung zulässig.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes werden die Ausnahmsweise zulässigen Nutzungen der Gartenbaubetriebe und der Tankstellen sowie explizit Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese Nutzungen einen entsprechenden Ziel- und Quellverkehr auslösen und mit dem Wohnen nur bedingt vereinbar sind, bzw. die Ansiedlung von Ferienwohnungen an diesem Standort aus städtebaulichen Gründen nicht vertretbar ist.

In den Mischgebieten werden die mit einer Wohnnutzung unverträglichen Nutzungen ausgeschlossen. Gartenbetriebe benötigen einen gewissen Flächenbedarf, der vor dem Hintergrund der flächensparenden innerstädtischen Wohnbauentwicklung in dieser zentralen Lage städtebaulich nicht vertretbar wäre. Tankstellen sind mit einem entsprechenden Verkehrsaufkommen verbunden und demnach auch mit einem Konfliktpotential der zulässigen Nutzungen. Zudem befindet sich bereits eine Tankstelle auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kemptener Straße. Die ausgeschlossenen Nutzungen sind aus städtebaulichen Gründen nicht zulässig, da mit Ihnen ein gewisses Konfliktpotential einhergeht, bzw. es im Stadtgebiet Lindau besser geeignete Standorte für diese Nutzungen gibt.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist integraler Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und wird in den Festsetzungen gemäß § 12 Abs. 3 BauGB entsprechend aufgeführt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird ergänzt durch einen vor Inkrafttreten des Plans abzuschließenden Durchführungsvertrag zur Sicherstellung der baulichen und ergänzenden Maßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert und die vorgesehenen baulichen Anlagen in die umgebende Bebauung angemessen eingefügt werden.

5.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Geschosse als Höchstmaß, sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird in Anlehnung an die vorgesehenen Nutzungen im Bereich der allgemeinen Wohngebiete auf den Wert von 0,4 und im Bereich des Mischgebietes auf einen Wert von 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf für Garagen, Tiefgaragen, Stellplätze, Zufahrten, Wege und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Da innerhalb des Gebietes kein ruhender Verkehr stattfinden, und das zukünftige 4-Linden-Quartier autofrei ausgestaltet werden soll, sieht die Planung eine großflächige Tiefgarage unter den jeweiligen Wohnhöfen und deren Gebäude vor. Lediglich im westlichen Bereich, in Verbindung mit der geplanten KITA ist ein Parkplatz vorgesehen, der sowohl den Eltern, die ihre Kinder in die KITA bringen bzw. abholen, als auch den Besuchern des Quartiers zur Verfügung steht.

Die Überschreitung der GRZ ist im Wesentlichen für die Errichtung der vorgesehenen Tiefgarage erforderlich. Da das Quartier dadurch von ruhendem Verkehr freigehalten werden kann, ist die Überschreitung der GRZ städtebaulich vertretbar. Zudem können die jeweiligen Gebäude zentral über die Tiefgarage erschlossen werden.

Durch die zentrale Unterbringung kann die Grundstücksfläche städtebaulich angemessen entwickelt und die Freiflächen entsprechend gestaltet werden. Die Freiflächen können durch die Unterbringung der PKW´s in der zughörigen Tiefgarage als Kommunikationsraum zur Förderung der nachbarschaftlichen Gemeinschaft genutzt werden.

Um dem Grundsatz einer flächensparenden, innerörtlichen baulichen Entwicklung nachzukommen, wird im Bebauungsplan eine dem baulichen Umfeld angemessene verdichtete Bauweise festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird als absolute Höhe in Meter ü. NN. festgesetzt.

Die drei Quartiere (WA), die sich jeweils aus vier Gebäuden zusammensetzen, zeigen eine Höhenentwicklung von drei bis acht Geschossen und orientieren sich immer um einen dazugehörigen Wohnhof der gemeinschaftlich genutzt werden kann. Die maximale Anzahl der Geschosse sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe werden für jedes Gebäude einzeln festgelegt. In den Bereichen der allgemeinen Wohngebiete sind demnach Gebäude mit einer Höhe zwischen 9,50 m (3-geschossig) bis 24,30 m (8-geschossig) vorgesehen.

Entlang der Kemptener Straße sowie gegenüber dem Lindaupark sind zwei Gebäuderiegel mit einer Geschossigkeit von vier bis sieben Geschossen vorgesehen. Das Gebäude gegenüber dem Lindaupark (Gebäude N) zeigt eine kammartige Gebäudeausbildung mit Höhenversprüngen von drei Geschossen. Die Geschossigkeit sowie die maximal zulässige Gebäudehöhe wird ebenfalls differenziert festgesetzt und durch das entsprechende Planzeichen abgegrenzt.

Dabei ergeben sich für das Gebäude N Höhen von ca. 14 m bis 22,50 m.

In die im Bebauungsplan festgesetzten absoluten Höhen ist jeweils ein Höhenpuffer von ca. 0,50 m berücksichtigt. Die Differenz von ca. 0,50 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Durch die differenzierten Gebäudehöhen und die Festsetzung im Bebauungsplan kann ein Übergang zu der umliegenden und angrenzenden Bestandsbebauung (Lindaupark Höhe 418,33 m ü. N.N., östlich der Kemptener Straße Höhen zwischen 407,30 m ü. N.N. und 416,17 m ü. N.N., die Bestandsbebauung zeigt Firsthöhen von rund 6 m bis knapp 18 m) geschaffen werden.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird eine angemessene Neuordnung und Aufwertung des Plangebietes ermöglicht.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als offene bzw. als abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach darf die Gebäudelänge in den Bereichen mit der Festsetzung einer offenen Bauweise höchstens 50 m betragen, in den Bereichen mit der Festsetzung einer abweichenden Bauweise dürfen Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Eine abweichende Bauweise wird für die beiden Gebäuderiegel entlang der Kemptener Straße (Gebäude M), gegenüber dem Lindaupark (Gebäude N) sowie für den Bereich des südwestlichen Wohngebiets festgesetzt (Cluster A) da das Haus D ebenfalls mit einer Länge von über 50 m geplant ist.

Der Baukörper entlang der Kemptener Straße (Gebäude M) weist eine Länge von knapp 63 m auf. Der Gebäuderiegel gegenüber dem Lindaupark (Gebäude N) ist mit einer Gebäudelänge von knapp 116 m vorgesehen.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Grundlage der Entwurfsplanung der neu zu errichtenden Wohngebäuden. Die Baufenster sind so ausgebildet, dass sie in den Randbereichen einen Spielraum ermöglichen, und zu den einzelnen Quartierszentren eine Bewegungsfreiheit gewährleisten.

5.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen von 1 H gemäß BayBO können im Plangebiet nicht eingehalten werden.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO können durch die Festsetzung von Baugrenzen Abstandsflächen mit einer größeren oder geringeren Tiefe bestimmt werden, sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage in Lindau. Durch die Betriebsaufgabe der Fa. Cofely besteht die Möglichkeit, den Standort durch die geplante wohnbauliche Entwicklung neu zu nutzen. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die geplante innerörtliche Bebauung kann den Vorgaben des Gesetzgebers, mit Grund und Boden schonend und flächensparend umzugehen, Rechnung getragen werden.

Eine angemessene, verdichtete Bauweise ist städtebaulich in dieser zentralen Ortslage, vor dem Hintergrund des erwünschten flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, vertretbar.

Durch die Anordnung der Gebäude besteht zwischen den einzelnen Baukörpern ein ausreichender Abstand, um die Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße zu gewährleisten. Zudem besteht durch die Gebäudeausrichtung und die Höhenstaffelung eine ausreichende Besonnung.

5.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt im Osten über die Kemptener Straße. Für das Plangebiet ist eine zusammenhängende Tiefgarage vorgesehen. Die Tiefgaragenzufahrt ist innerhalb des Mischgebietes geplant. Zudem befinden sich die Stellplätze für das Gebäude N innerhalb des Gebäudes. Dort wird eine mehrgeschossige Parkgarage, in welcher zum einen die Stellplätze für die darüberliegenden Wohnung sowie die Stellplätze für den angrenzenden Lindaupark untergebracht werden. Fußläufig ist das Gebiet ebenfalls an die Kemptener Straße sowie über den nördlich und westlich verlaufenden Fußweg an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Fußwegeverbindung innerhalb des Plangebietes sind die einzelnen Quartiere miteinander vernetzt. Die internen Fußwege bzw. die im Bebauungsplan als

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich ausgewiesene Fläche ist für den Individualverkehr nicht befahrbar. Die Fläche darf lediglich im Notfall durch die Feuerwehr als Feuerwehrzufahrt und Feuerwehraufstellfläche, durch Krankentransporte durch Müllfahrzeuge sowie temporär bei Ein- und Auszügen genutzt werden.

Besucherstellplätze sowie Stellplätze für die im westlichen Quartier (im Gebäude B) geplante Kinderkrippe/KIGA sind am südwestlichen Plangebietsrand, in direkter Beziehung vorgesehen. Die Stellplätze werden über die Zufahrt zwischen Lindaupark und der geplanten Riegelbebauung (Gebäude N) erschlossen. Die Zuwegung wird öffentlich gewidmet, so dass die Erschließung der oberirdischen Stellplätze gesichert ist.

Die Kemptener Straße ist aktuell mit einer Fahrbahnbreite von ca. 7,50 m und einem beidseitigen Gehweg (je ca. 1,50 m bis 2,00 m) ausgebaut. Im Zuge der Gebietsentwicklung wird die Kemptener Straße um eine Linksabbiegespur, welche die Andienung der Tiefgarage aus Richtung des Berliner Platz erleichtert, erweitert. Der zukünftige Straßenquerschnitt sieht von Osten nach Westen einen Gehweg mit einer Breite von 3,80 m, drei Fahrspuren (davon eine Abbiegespur), einen 2,00 m breiten Parkstreifen sowie einen ca. 5,20 m bis 5,60 m breiten, gemeinsamen Rad- und Fußgängerweg vor.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde von den Verkehrsingenieuren Besch & Partner eine Verkehrsuntersuchung zur Ermittlung der Verkehre und der Leistungsfähigkeit durchgeführt. Dabei wurden die Knoten Kemptener Straße / Tiefgarage 4-Linden-Quartier und Kemptener Straße/ Lindaupark Nord als zufriedenstellend bzw. ausreichend bewertet unter Berücksichtigung, dass die Post am derzeitigen Standort nicht mehr über den Knotenbereich angefahren werden kann. Die Postfiliale bleibt jedoch am derzeitigen Standort bestehen. Da die derzeitigen Kurzzeitparkplätze im Zuge der Überplanung entfallen ist es denkbar, für die Postfiliale im direkt anschließenden Parkhaus, auf Erdgeschossebene entsprechende Parkplätze zur Verfügung zu stellen.

Durch den geplanten Ausbau des Knotenpunktes Kemptener Straße / Zufahrt Lindaupark wird sich die Andienung des Grundstücks Kemptener Straße 8 ändern. Am Gebäude der Kemptener Straße 8 befinden sich entlang der Kemptener Straße Kundenstellplätze die direkt von der Kemptener Straße angefahren werden. Zudem zweigt von der Kemptener Straße die Zufahrt der Grundstücke Kemptener Straße 8 und Kemptener Straße 10a ab. Innerhalb der Hofflächen zwischen den einzelnen Gebäuden befinden sich weitere Kunden und Angestelltenparkplätze.

Die ursprüngliche Planung des Knotenpunkts sah ein reines Rechtsabbiegen auf die Kemptener Straße vor, da die Andienung der Grundstücke nicht als signalisierter Zufahrtsbereich ausgebildet war. Dies hätte zur Folge gehabt, dass die Anlieger Kemptener Straße 8 sowie die dahinterliegenden Grundstücke in Fahrtrichtung Insel einen Umweg über die Münchhofstraße / Rickenbacher Straße in Kauf nehmen hätten müssen.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gingen bzgl. der zukünftigen Zufahrtssituation des Grundstückseigentümers Kemptener Straße 8 eine Stellungnahme ein. Im weiteren Verfahren fanden Abstimmungen zwischen dem Grundstückseigentümer dem Vorhabenträger und der Stadtverwaltung statt. Im Ergebnis wurde von den Verkehrsingenieuren die Andienung der Grundstücke und der geplante Knotenpunkt weiterführend untersucht und angepasst. Die Gutachtenergänzung „Adaptierung Knoten Lindau-Park Nord“ mit Stand vom 01.07.2020 sieht eine Signalisierung des

vollständigen Knotenpunktes vor, so dass auch von der Zufahrt Kemptener Straße 8 und den dahinterliegenden Grundstücke ein Abbiegen auf die Kemptener Straße in beide Richtungen möglich ist.
Bereits vor der ergänzenden Untersuchung („Adaptierung Knoten Lindau-Park Nord“ vom 01.07.2020) wurden im Rahmen des Planungsprozesses diverse Möglichkeiten der Erschließung untersucht.

Die Untersuchung der Varianten wurde vom Büro Besch & Partner in einer Verkehrssimulation dargestellt.

Dabei wurde die bereits berücksichtigte Variante des Ausbaus eines signalisierten Knotenpunktes als die aus verkehrstechnischer Sicht sowie aus städtebaulicher Sicht geeignete, flächensparende verkehrliche Erschließung bewertet. Die Entwicklung eines Kreisverkehrs, welcher aus der Straßenachse der Kemptener Straße versetzt ist, wurde aus städtebaulichen sowie aus verkehrstechnischen Gründen nicht mehr weiterverfolgt, da bei dieser Variante ein Großteil des östlichen Plangebietes (Haus N und Haus M) nicht mehr bebaut werden könnte. Ebenfalls würden bei dieser Variante Restflächen verbleiben, die nur bedingt bebaubar wären.
Im Weiteren wurde die Variante eines zentralen, sich in der Straßenachse der Kemptener Straße situierten Kreisverkehrs untersucht. Diese Variante wurde jedoch aus verkehrstechnischer Sicht nicht weiterverfolgt, sowie da zur Entwicklung des Kreisverkehrs Privatgrundstücke der angrenzenden Nachbarn in Anspruch genommen werden müsste, sowie aus dem Grund, dass die Kundenstellplätze des Gebäude Kemptener Straße 8 überhaupt nicht mehr angedient werden könnten, da ein direktes Ein- und Ausfahren von den Stellplätzen in den Kreisverkehr aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht möglich ist.

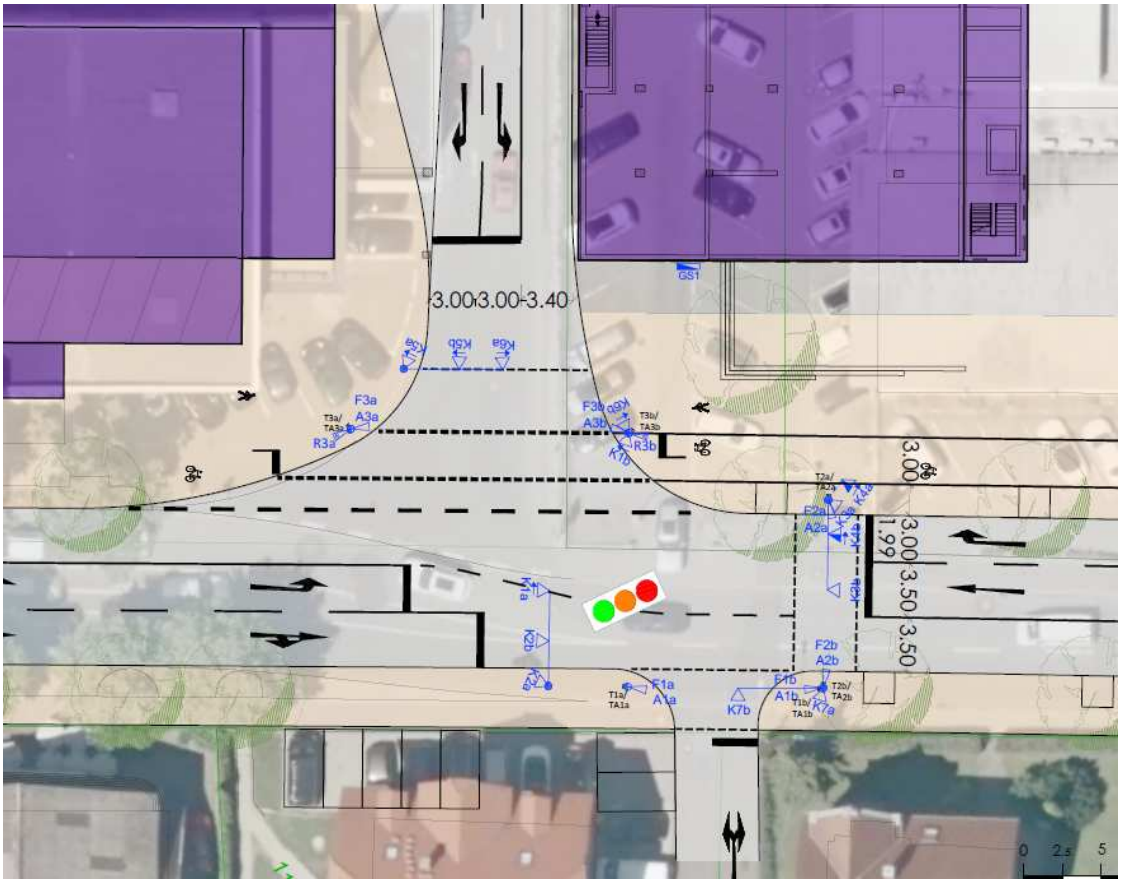


Abbildung signalisierte Kreuzung

Abbildung asymmetrischer Kreisverkehr

Von den Verkehrsplanern wurde zusätzlich noch die Mögichkeit eines U-Turns geprüft. Diese Möglichkeit konnte ebenfalls aus Gründen des reibungslosen Verkehrsflusses und aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht weiterverfolgt werden. Zudem ist die Kemptener Straße für einen U-Turn nicht ausreichend dimensioniert. Die auf der Kemptener Straße wendenen Fahrzeuge müssten vor dem Gebäude Haus M einen Teil des Gehwegs überfahren.

Im Ergebnis wird nun der Zufahrtsbereich Kemptener Straße 8 und die der dahinterliegenden Grundstücke in den signalisierten Knotenpunkt eingebunden so dass ein Zufahren in die Kemptener Straße in beide Richtungen möglich ist, und keine größeren Verkehrsumlenkungen aufgrund Umwegen entstehen.

Bezüglich der fußläufigen Anbindung und der Anbindung per Fahrrad ist durch die straßenbegleitenden Geh- und Radwege das Plangebiet sowohl an die Kemptener Straße als auch an das umliegenden Geh- und Radwegenetz angebunden.

Im Weiteren ist das Plangebiet durch die nächstgelegene Haltestelle Berliner Platz (ca. 200 m Entfernung) an das ÖPNV-Netz der Stadt Lindau angebunden. Durch die Errichtung des Lindauer Fernbahnhofs südlich des Berliner Platzes wird das Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs zusätzlich verbessert.

Die innerhalb des Plangebietes nachzuweisenden Stellplätze werden in der zu errichtenden Tiefgarage nachgewiesen. Als Ermittlungsgrundlage wird die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) (Stand 27.02.2020) herangezogen. Die Stellplatzsatzung gibt vor, dass je 80 m² Wohnfläche ein Stellplatz nachzuweisen ist. Zudem kann bei baulichen Anlagen im übrigen Stadtgebiet innerhalb geschlossener Ortsteile mit Stadtbuserschließung der errechnete Kfz-Stellplatzbedarf um 20 % verringert werden.

Im Plangebiet sollen in den Gebäuden A bis M insgesamt 350 Wohneinheiten entstehen. Außerdem sind im Gebäude M rund 1.941 m² Gewerbefläche und im Gebäude B eine KITA mit Kinderkrippe/Kindergarten vorgesehen. Die Planung des

neuen Wohnquartiers löst einen Bedarf von ca. 75 Kindergartenplätze und ca. 36 Kinderkrippenplätze aus. Da der Bedarf nicht insgesamt im Quartier nachgewiesen werden kann, plant der Vorhabenträger die Entwicklung einer weiteren KiTa im Gebiet Oberes Rothenmoos. Das Kindergartengebäude im zukünftigen Wohngebiet Oberes Rothenmoos befindet sich derzeit noch in der Entwicklung. Unter dieser Berücksichtigung werden im 4-Linden-Quartier ca. 50 Kindergartenplätze und 36 Kinderkrippenplätze hergestellt.

Im Weiteren wurden 10% der geplanten Wohneinheiten als Besucherstellplätze zum Ansatz gebracht. Daraus ergibt sich gemäß der aktuellen Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) (27.02.2020) ein Stellplatzbedarf von ca. 310 Stellplätzen. In der großflächigen Tiefgarage sind insgesamt 450 Stellplätze vorgesehen sodass ein ausreichendes Stellplatzangebot zur Verfügung gestellt werden kann.

Zudem werden am südwestlichen Geltungsbereichsrand oberirdische Stellplätze für die Quartiersbesucher sowie für den An- und Abfahrtsverkehr im Bereich der geplanten KiTa bereitgestellt (Stellplätze auf Parkplatzfläche im Südwesten ca. 34 Stk). Die Stellplätze entlang der Kemptener Straße werden als öffentliche Stellplätze ausgewiesen und können nicht dem Wohnquartier zugerechnet werden (öffentliche Stellplätze ca. 5 Stk. Kurzzeitparker).

Im Gebäude N sind insgesamt 64 Wohneinheiten sowie im Erdgeschoss und im 1. Obergeschoss Handelsfläche, Gewerbeflächen sowie Flächen für Gaststätten und Café´s vorgesehen. Für das Gebäude N ergibt sich einen Bedarf von 111 Kfz-Stellplätzen. Im Gebäude N werden insgesamt 438 Stellplätze untergebracht, so dass auch in diesem Bereich der erforderliche Stellplatznachweis erbracht ist. Bzgl. der Fahrradstellplätze ergibt sich für das Gebäude Haus N einen Stellplatzbedarf von 142 Stellplätzen. Errichtet werden insgesamt 156 sowie ca. 20 Fahrradstellplätze im Eingangsbereich des Hauses N.

Zudem werden die im Gebäude N zu errichtenden Stellplätze, die nicht den geplanten Wohnungen zugeordnet werden, dem angrenzenden Lindaupark zugewiesen.

Bei der Berechnung des Stellplatznachweises wird für die EOF-geförderten Wohnungen ein Stellplatzschlüssel von 0,6 angesetzt, für alle übrigen Wohnungen und Nutzungen ist die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (Stand 27.02.2020) heranzuziehen.

5.6 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Durchgrünung innerhalb des Plangebietes sowie zur Einbindung des Vorhabens in das bestehende, westliche Umfeld werden im Bebauungsplan grünordnerische Festsetzungen getroffen.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass je angefangener 200 m² privater Grünfläche ein standortgerechter Laubbaum zu pflanzen ist.

Auf dem zentralen Quartiersplatz, welcher dem Aufenthalt und der Kommunikation dient, sieht der Bebauungsplan die Anpflanzung von Einzelbäumen vor. Der Quartiersplatz wird zudem freiraumplanerisch gestaltet. Die Gestaltung wird in einem Freiflächengestaltungsplan dargestellt und ist mit der Stadt Lindau (B) abzustimmen.

Am westlichen Gebietsrand ist im Übergang zur Landschaft eine private Grünfläche geplant. Der Bebauungsplan setzt für diesen Bereich unregelmäßig eingestreute Baumpflanzungen fest. Die Grünfläche ist landschaftsgärtnerisch anzulegen und

ebenfalls in dem zu erstellenden grünordnerischen Funktionsplan darzulegen. Die private Grünfläche soll den zukünftigen Bewohnern des Lindenquartiers vorbehalten sein. Die private Grünfläche kann ggf. von den Bewohnern genutzt werden, um Nutzgärten anzulegen. Durch die Idee der Entwicklung von Nutzgärten kann den Bewohnern in den oberen Geschossen eine gärtnerische Nutzung ermöglicht werden.

Auf der nördlich, an den bestehenden Geh- und Radweg angrenzenden öffentlichen Grünfläche setzt der Bebauungsplan ebenfalls unregelmäßig eingestreute Baumpflanzungen sowie die Zulässigkeit von Kinderspielangeboten vor, da innerhalb dieser Fläche ein Abenteuerspielplatz geplant ist.

Den Erdgeschosswohnungen werden jeweils Gartenflächen zugeordnet. Die Bereiche sind privatgärtnerisch anzulegen und zu gestalten.

Die geplanten Wohn- und Geschäftsgebäude werden insgesamt mit einem Flachdach entwickelt. Im Bebauungsplan wird hierzu festgesetzt, dass Flachdächer extensiv zu begrünen sind, mit Ausnahme der Bereiche die durch Photovoltaikanlagen oder sonstige technische Anlagen sowie durch eine Dachterrasse überdeckt sind.

5.7 Soziale Wohnraumförderung

Ziel der Stadt ist, im Plangebiet sozialen Wohnungsbau zu fördern. Hierzu wird gem. § 9 Nr.7 BauGB festgesetzt, dass im Plangebiet 30% der erstellten Wohnungen für die Dauer von 25 Jahren entsprechend des derzeit gültigen Wohnraumförderungsgesetz der EOF-Förderung unterliegen. Zusätzlich wird diese Vorgabe zur Errichtung zwischen der Stadt und dem Grundstückseigentümer vertraglich gesichert.

Im Bebauungsplan wird daher festgesetzt, dass In den Bauräumen Haus B ab dem II (2.) Geschoss, Haus E in der östlichen Gebäudehälfte, Haus K und Haus N ab dem V (5.) Geschoss, sind nur Wohngebäude zulässig, die mit den Mitteln der sozialen Wohnraumförderung gefördert werden können.

6. Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Aufgrund der vorgegebenen Kriterien nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB ist wegen der Größe des Vorhabengebietes mit rund 3,73 ha und einer festgesetzten GRZ von 0,4 (WA), GRZ von 0,8 (MI) und einer gesamten, überbaubaren Grundstücksfläche von ca. 1,23 ha keine formale Umweltprüfung und kein Umweltbericht gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderlich. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) ist nicht erforderlich. Schutzgebiete nach der FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen. Es befinden sich aufgrund der Lage in einem bereits vollständig bebauten Umfeld, sowie der Tatsache, dass das Grundstück selbst bereits vollständig durch die Firmengebäude und die Lagerflächen versiegelt war, keine Schutzgebiete und Biotopflächen im weiteren Umfeld des Plangebietes. Für eventuelle Eingriffe in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt aufgrund des Bebauungsplanes wären Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich, § 13a Abs. 2 Nr. 4 i.V.m. § 1a Abs. 3 S. 6 BauGB.

6.1 Schutzgut Mensch

Durch den Neubau der Wohn- und Geschäftsgebäude kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträch-

tigung der umliegenden Gebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen orientieren sich im Wesentlichen an der im Planumfeld gegebenen Bestandsbebauung und schaffen einen Übergang zwischen dem Lindaupark und der umliegenden Bebauung. Das Plangebiet wird über die Kemptener Straße an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Auf der Kemptener Straße wird der durch das Vorhaben ausgelöste Ziel- und Quellverkehr zunehmen. Das zur Prüfung der Verkehre und der Leistungsfähigkeit des vorhandenen Straßennetzes in Auftrag gegebene Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Knoten Kemptener Straße / Quartierstiefgarage und Kemptener Straße / Lindaupark Nord als zufriedenstellend bzw. ausreichend bewertet werden können, wenn die Stellplätze der Postfiliale am derzeitigen Standort nicht mehr über den Knotenbereich angefahren, und für die Tiefgaragenzufahrt eine Linksabbiegespur angeordnet wird.

Der Stellplatzbedarf kann insgesamt in zwei Tiefgarage, von der die einzelnen Wohn- und Geschäftsgebäude erschlossen sind, nachgewiesen werden. Durch die ausreichende Anzahl an Stellplätzen in der Tiefgarage kann der ruhende Verkehr oberirdisch reduziert werden. Die Flächen können stattdessen einer gemeinschaftlichen Nutzung zugeführt werden und dienen der Förderung der Nachbarschaft sowie der Kommunikation.

Durch die Festsetzung der Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung (Fußgängerbereich) findet innerhalb des Wohnquartiers kein Individualverkehr statt. Aufgrund dessen kann ein nach innen wirkendes, ruhiges Wohnquartier entwickelt werden.

Im Weiteren lässt der Bebauungsplan keine Nutzungen, die das Wohnen wesentlich stören könnten, zu.

Die schalltechnische Untersuchung hat ergeben, dass es durch den Verkehr der angrenzenden Kemptener Straße an den Ost- und teilweise Südfassaden der Gebäude Haus M, Haus J, Haus H, Haus I, Haus J zu einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 45 dB(A) nachts kommt. Für die betroffenen Gebäude bzw. Wohnungen sind entsprechende Lüftungsanlagen für Schlaf- und Ruheräume vorzusehen. Am Gebäude N kommt es in den Obergeschossen auf der Nord-, und Ostfassade ebenfalls zu einer Überschreitung des Lärmpegels von 45 dB(A). Es sind Lüftungseinrichtungen vorzusehen. An den Gebäuden A, B, C, D, E, F, G, I, K und L werden die Orientierungswerte rechnerisch eingehalten.

Bzgl. der schalltechnischen Beurteilung von Anlagen- und Gewerbelärm hat die schalltechnische Untersuchung ergeben, dass es im Bereich der LkW-Verladerampe des angrenzenden Lidlmarktes tagsüber zu einer Überschreitung der Richtwerte gemäß TA Lärm kommt. Es wurden mit der Lidl Vertriebs-GmbH bereits Maßnahmen zur Immissionsreduzierung vorbesprochen, die im weiteren Verfahren noch vertraglich zu regeln sind.

Durch den Betrieb der OMV-Tankstelle werden die Richtwerte gemäß TA Lärm an der Ostfassade von Haus M nachts rechnerisch überschritten. Bei schutzbedürftigen Räumen gemäß DIN 4109-1 zur Kemptener Straße / Ostfassade wird u.a. der Einbau nicht zu öffnender Fenster (Öffnung nur zu Putz- und Reinigungszwecken per Schließolive) erforderlich.

Bzgl. des Betriebes des südlich anschließenden Lindauparks wurden in mehreren Gesprächen bereits vorabgestimmt, dass die relevanten technischen Aggregate vorwiegend in einem neu zu errichtenden Technikturm untergebracht werden, die

Lkw-Anlieferung im Westen eingehaust und neben bautechnischen Maßnahmen am Parkhaus der Betrieb des Parkhauses auf die Tagzeit beschränkt wird.

Die Betrachtung ob es durch den zusätzlichen Anwohnerverkehr im neuen Wohnquartier~~s~~ und die Zu- und Ausfahrt der geplanten Tiefgarage sowie durch den Betrieb des oberirdischen Parkplatzes (KITA, Besucher) zu einer Überschreitung der Richtwerte kommt, hat ergeben, dass die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten eingehalten werden.

Da es sich bei den Gebäuden M und N jeweils um eine Lärmschutzbebauung handelt, die die dahinterliegende Wohnbebauung vor Immissionen z.B. der Kemptener Straße schützen, werden im Bebauungsplan immissionsschutzrechtliche, bedingende Festsetzungen getroffen. Durch die getroffenen Festsetzungen wird u.a. geregelt, dass die dahinterliegende Wohnbebauung erst ihre Wohnnutzung aufnehmen darf, wenn die Gebäude M und N errichtet und die Funktion einer Lärmschutzbebauung übernehmen.

Aufgrund des Ausbaus der Kemptener Straße und der geplanten Zu- und Abfahrt des Lindauparks und der damit verbundenen Signalisierung dieses Kreuzungspunktes kommt es rechnerisch unter Berücksichtigung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit zu einer Überschreitung der Lärmsanierungswerte sowie des Erreichens des Schwellenwertes der Gesundheitsgefährdung an den östlichen Nachbarn Kemptener Straße 4, 6, 8, und 10. Eine „wesentliche Änderung“ im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung – 16. BImSchV wird an der Kemptener Straße 4, 6, 8, 10 und 16 ermittelt.

Im Weiteren Planungsverlauf wurden Überlegungen zum Schallschutz angestrebt. Es wurde angedacht auf der Kemptener Straße in dem entsprechenden Teilabschnitt eine Temporeduzierung auszuweisen und die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h zu reduzieren. Vom Gutachter wurde festgestellt, dass bei einer Temporeduzierung die Lärmsanierungswerte sowie die Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung eingehalten werden könnten.
Da von Seiten des staatlichen Bauamtes einer abschnittsweisen Temporeduzierung nicht zugestimmt wurde, kann diese Lärmminderungsmaßnahme nicht herangezogen werden.
Es werden demnach an den Bestandsgebäuden gegenüber der Kemptener Straße die Grenzwerte der 16. BImSchV überschritten sowie die Lärmsanierungswerte erreicht.

Für die Immissionsorte (IO) Kemptener Straße 4, 6, 8, 10 und 16 besteht daher rechnerisch ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen nach § 41 ff. BImSchG. Demnach werden im Rahmen der – dem B-Plan Verfahren nachfolgenden – Planungsschritte insbesondere Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen gemäß 24. BImSchV im Detail untersucht und festgelegt.

Die Lärmvorsorgemaßnahmen an den betroffenen Gebäudefassaden sind vom Vorhabenträger zu ermitteln und umzusetzen.

Unter Berücksichtigung der immissionsschutzrechtlichen Maßnahmen sowie der genannten Lärmschutzmaßnahme an den Gebäuden Kemptener Straße kommt es zu keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch.

6.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Geltungsbereiches werden keine Biotopflächen oder sonstige Schutzgebiete in Anspruch genommen. Der Vorhabenstandort wurde bislang gewerblich genutzt und war bisher mit den Firmengebäuden der Cofely GmbH bebaut. Die Gebäude wurden bereits 2018 vollständig abgebrochen, so dass das Grundstück seither brachliegt.

Für den Naturhaushalt wertvolle Vegetationselemente sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden. Eine Entwicklung der Habitatstrukturen und einer möglichen Ansiedlung und Einwanderung von geschützten Arten werden durch entsprechende Maßnahmen, die in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde formuliert wurden, vermieden.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung durchgeführt. Aufgrund der fortschreitenden Sukzession auf der Fläche wurden ergänzende Untersuchungen im Sommer 2019 durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Maßnahmen, das Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatSchG ausgelöst werden.

Es ergeben sich unter Berücksichtigung der artenschutzfachlichen Maßnahmen für das Schutzgut Pflanzen und Tiere keine nachhaltigen Auswirkungen.

6.3 Schutzgut Boden

Aufgrund der langjährigen, seit 1920 bestehenden industriellen und gewerblichen Nutzung des Areals, wurde zur Klärung, ob ggf. eine Bodenverunreinigung und infolgedessen eine Gefährdung von Schutzgütern vorliegt, eine Bodenuntersuchung durchgeführt. Die Bodenerkundung wurde vom Büro Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH ausgeführt. Zur Beurteilung einer möglichen Belastung des oberflächennahen Untergrundes wurden Einzel- und Mischproben genommen und analysiert.

Es wurde bis auf wenige Ausnahmen in allen Bohrungen Auffüllungsmaterial erbohrt. Die Auffüllungen bestehen hauptsächlich aus sandig-kiesigem, teils schluffigem Erdaushub mit variierenden Anteilen an Fremdbeimengungen aus Gesteins- und Ziegelbruch, Glasresten und Schlacken.

Altlastenrelevante Gehalte und Konzentrationen von Schadstoffen wurden lediglich auf der nordöstlichen Grundstücksfläche (KRB 13, Einstufung Z2) nachgewiesen. Im Hinblick auf die Umnutzung und Neubebauung des Geländes ist lediglich bei der Entsiegelung des nordöstlichen Bereiches in Verbindung mit einer oberflächennahen Freilegung der kontaminierten Schichten eine Gefährdung der Schutzgüter Mensch und im Fall der in KRB 13 festgestellten eluierbaren Schwermetalle auch des Grundwassers nicht auszuschließen.

Im Rahmen der weiteren Planung wurde diesbezüglich ein Sanierungsplan erstellt (Gutachten zim INGEO Consult Gutachten 19017-1 22.06.2020, und 19017-2 17.12.2020). Der Sanierungsplan sieht vor, dass die Bodensanierung in zwei Phasen durchgeführt werden soll. In Phase 1 soll sämtliches Auffüllmaterial mit blauen Bestandteilen ausgebaut und entsprechend entsorgt werden. In Phase 2 soll die restliche Fläche durch eine weitere Schürfaktion auf Schadstoffe im Untergrund untersucht werden und im Anschluss ebenfalls saniert werden.

Der belastete Bereich im Osten des Plangebietes („blaues“ Auffüllmaterial) wurde bereits im Laufe des Planungsprozesses saniert. Der belastete Untergrund wurde abgetragen und fachmännisch entsorgt. Die übrigen Bereiche werden soweit erforderlich sukzessive entsprechend dem Sanierungsplan im Rahmen des Aushubs saniert.

Die Sanierung erfolgt entsprechend abfalltechnisch und fachgerecht, in Abstimmung mit den jeweiligen Fachbehörden.

Das Grundstück innerhalb des Plangebietes ist bzw. war vollständig versiegelt. Die ehemaligen Firmengebäude wurden inzwischen abgebrochen, so dass die Fläche seither brachliegt. Die Bodenfunktionen (Puffer, Filter, etc.) sind aufgrund der vollständigen Versiegelung bereits derzeit nicht mehr vorhanden.

Ein Großteil der Flächen wird entsiegelt bzw. wird die geplante Tiefgarage mit Ausnahmen der Bereiche, die durch Hochbauten und Erschließungsstraßen überbaut werden, grünordnerisch in Form von Grünflächen und Privatgärten angelegt.

Durch die Bodensanierung und die Tatsache, dass ein Teil der Flächen im Plangebiet neu überdeckt und grünordnerisch angelegt wird, tritt durch die geplante wohnbauliche Nutzung für das Schutzgut Boden eine Verbesserung ein.

Durch die geplante Entwicklung kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

6.4 Schutzgut Wasser

Eine flächige Versickerungsmöglichkeit ist im Plangebiet, aufgrund der vollständigen Versiegelung bereits derzeit nicht gegeben. Vegetationsflächen sind innerhalb des ehemaligen Firmenstandortes Cofely nicht vorhanden, weshalb eine Versickerung des Niederschlagswassers bislang nicht möglich war.

Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird bislang über das bestehende Abwassersystem abgeleitet.

Gemäß dem Bodengutachten von Mull und Partner Ingenieurgesellschaft mbH, 23.04.2014 wurden Grundwasserstände zwischen 398,00 m und 398,35 m ü. N.N. gemessen. Der Grundwasserspiegel liegt zwischen 0,45 m und 1,65 m unter Gelände, weshalb von einem geländenahen Grundwasserspiegel auszugehen ist. Dies hat zur Folge, dass Bauteile auftriebssicher ausgebildet werden müssen.

Im Rahmen des Bodengutachtens konnte ebenfalls nachgewiesen werden, dass in den Bereichen der Bodenbelastung, im nordöstlichen Planbereich kein vertikaler Schadstofftransport stattgefunden hat. Das belastete Bodenmaterial wurde abgetragen und fachmännisch entsorgt. Aus gutachterlicher Sicht ist eine Gefährdung des Schutzgutes Grundwasser nicht gegeben.

Im weiteren Planungsprozesses wurde bzgl. des belasteten Untergrundes ein Sanierungsplan erstellt. Die Bereiche mit „blauem“ Auffüllmaterial wurde bereits saniert. Die übrigen Bereiche werden sukzessive entsprechend dem Sanierungsplan und im Rahmen des Aushubs saniert.

Da es sich bei dem Planumgriff um bereits versiegelte Flächen handelt, im Bebauungsplan Grünflächen festgesetzt werden, die Flachdächer mit einer extensiven Dachbegrünung auszubilden sind, der Bebauungsplan keine Nutzungen die mit wassergefährdenden Stoffen umgehen, zulässt und das belastete Bodenmaterial fachmännisch entsorgt wird, ist von keinen nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser auszugehen. Vielmehr entsteht durch die vorgesehene, grünord-

nerische Gestaltung eine Verbesserung des Schutzgut Wasser. Durch die Grünflächen, die privaten Gartenflächen und die extensive Dachbegrünung kann ein Teil des Niederschlagswassers aufgenommen, und durch Verdunstung wieder dem natürlichen Wasserkreislauf zugeführt werden.

Der nördlich des Plangebietes verlaufende Bleichgraben ist im Bestand verrohrt und wird durch die geplante wohnbauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt.

6.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches war vollständig durch die Betriebsgebäude der Cofely Refrigeration GmbH bebaut. Die Betriebsgebäude wurden inzwischen abgebrochen, so dass das ehemalige Firmengelände seither brachliegt. Aufgrund der bereits vollständigen Flächenversiegelung ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima/Luft.
Im Rahmen des Planungsprozesses wurde ein Gutachten zur Untersuchung der Luftschadstoffbelastung erarbeitet. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die Grenzwerte der 39. BImSchV an allen schutzwürdigen, beurteilungsrelevanten Nutzungen eingehalten werden. Lediglich in den Bereichen unterhalb der Wohnebenen (unterhalb der Überbauung Haus N) werden die Grenzwerte überschritten. Vom Gutachter werden entsprechende Maßnahmen formuliert, die im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt sind. Unter Berücksichtigung der Maßnahmen können im Gebäude N gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden.
Durch die geplante Bebauung eines neuen Wohnquartiers und die Tatsache, dass keine Nutzungen die luftverunreinigenden Emissionen verursachen, zulässig sind, sowie dass im Bebauungsplan Grünflächen und die Anpflanzung von Baumreihen festgesetzt werden, ist von einer Klimaverbesserung innerhalb des Plangebietes auszugehen.

6.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch das bestehende, baulich genutzte Umfeld, den Lindaupark im Süden, die gemischte Bebauung im Osten und Norden sowie durch die umliegenden Straßen- und Fußwegeverbindungen. Ebenfalls landschaftsbildprägend ist die im Westen anschließende Intensivobstanlage sowie die vorhandenen Vegetationsbestände nördlich und südlich der Intensivobstanlage.

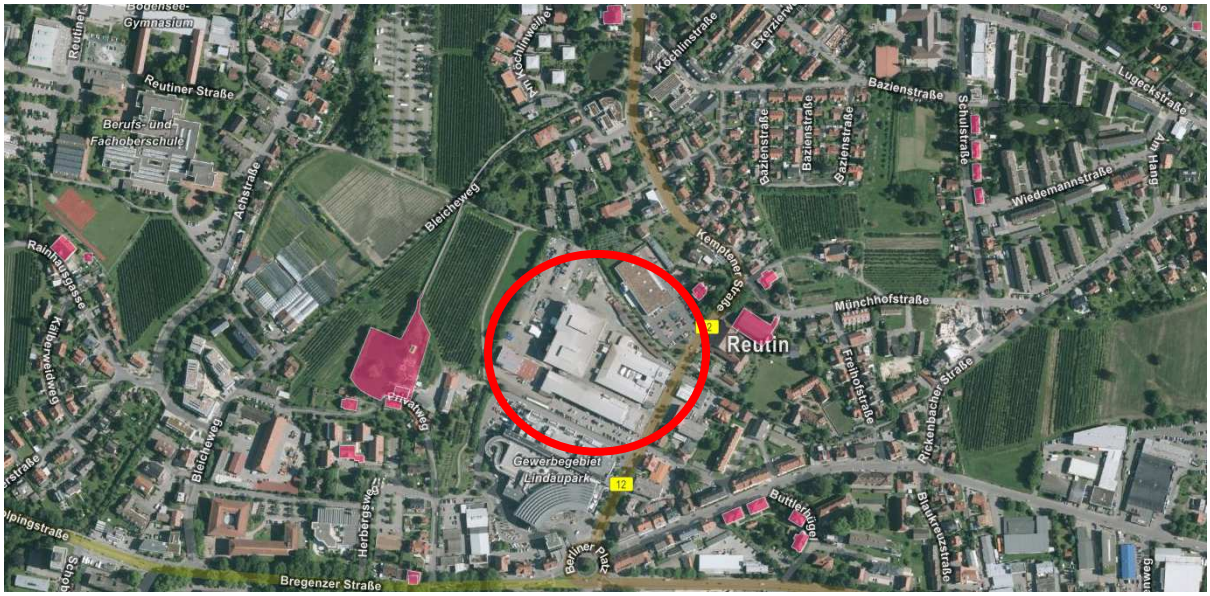
Die geplante Wohnbebauung auf dem ehemaligen Cofely Betriebsgelände fügt sich durch die gestaffelte Bauweise in die umliegende Bestandsbebauung ein, und schafft einen Übergang zwischen Lindaupark und nördlich anschließender Bebauung.

Durch die vorgesehene Ein- und Durchgrünung und die Festsetzung von großzügigen Grünflächen und die Anlage von Privatgärten wird das Vorhaben in das bauliche Umfeld sowie in die westlich anschließende Landschaft eingebettet. Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen, vielmehr fügt sich der Vorhabenstandort durch die getroffenen grünordnerischen Festsetzungen in die Umgebung ein.

6.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind innerhalb des Plangebietes keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.
Die nächstgelegenen Denkmäler befinden sich in rund 200 m westliche und östliche Entfernung

Aktennummer: D-7-76-116-500, Ehem. Gutshof "Die Bleiche"
Aktennummer: D-7-76-116-448, Kath. Pfarrkirche St. Josef



7. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

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

Zudem ist der Standort bereits vollständig versiegelt. Wertvolle Elemente des Naturhaushaltes sind innerhalb des Vorhabengebietes nicht vorhanden.

8. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro Umweltkonzept eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Das Plangebiet wurde an 2 Terminen (27.09.2018 und 11.10.2018) auf alle planungsrelevanten Arten untersucht. Die Begehungen fanden bei sonnigem und warmem (18° bis 22°) Wetter statt.

Das Areal wurde aufgrund der Habitatausstattung als potentiell geeigneter Reptilienlebensraum eingestuft. Bei der Kontrolle der Fläche wurde jedoch kein Reptilienvorkommen festgestellt. Aufgrund der bisherigen Versiegelung sind traditionelle Vorkommen von Reptilien nicht zu erwarten. Die neu geschaffene Kies- und Schotterfläche wurde durch die Abtragung der Gebäude und Asphaltflächen in den vergangenen Monaten erst angelegt. Das gesamte Areal ist ständiger Befahrung durch Baufahrzeuge ausgesetzt. Zudem befindet sich im Plangebiet so gut wie keine Vegetation, so dass eine Ansiedlung von Zauneidechsen in dieser kurzen Zeit nicht wahrscheinlich ist.

Im Rahmen der Begehungen konnten außerdem keine Brutvögel nachgewiesen werden. Das Gebiet wird sicherlich als Nahrungshabitat für die siedlungstypischen Vogelarten genutzt.

Die wenigen, kleineren Wasserflächen in den Fahrspuren sind Regenwasseransammlungen. Amphibien werden in diesen Bereichen nicht erwartet, da der Fahrbetrieb intensiv ist.

Sonstige planungsrelevante Tierarten konnten infolge der vorhandenen Habitatstrukturen und der derzeitigen Nutzung des Areals insgesamt ausgeschlossen werden.

Gemäß dem artenschutzrechtlichen Gutachten wird als Maßnahmenempfehlung zur Durchgrünung des Areals und infolgedessen zur Verbesserung der Habitatstrukturen die Pflanzung von mindestens 25 standortgerechten Einzelbäumen vorgeschlagen.

Das Gutachten kommt zu der abschließenden Bewertung, dass im Plangebiet keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen wurden. Eine prinzipielle Nutzung zur Futtersuche durch Vogelarten des Siedlungsbereiches ist für das Plangebiet festgestellt worden. Hierbei handelt es sich jedoch um allgemein häufige Arten, so dass erhebliche Auswirkungen durch die geplante Bebauung nicht zu befürchten sind.

Durch das geplante Vorhaben werden weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatschG verwirklicht.

Das Areal liegt seit Ende 2018 brach und konnte sich seither aufgrund der nur temporären Bautätigkeiten ökologisch weiterentwickeln. Aufgrund der Anregungen im Bauleitplanverfahren und der fortlaufenden Entwicklung fanden nach einem Vor-Ort-Termin mit der Unteren Naturschutzbehörde und unter dessen Vorgaben im Sommer 2019 erneut Begehungen des Areals statt. Dabei wurde in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde der Fokus auf die Artengruppen Vögel, Reptilien, Amphibien und Libellen gesetzt.

Da sich die Planfläche in einem noch sehr frühen Sukzessionsstadium befindet, konnten bei den Begehungen keine planungsrelevanten Arten nachgewiesen werden.

Aufgrund dessen, dass Sukzessionsflächen von verschiedenen Artengruppen schnell als Lebensraum eingenommen werden, wurden zur Vermeidung von Einwanderungen verschiedener Arten entsprechende artenschutzfachliche Maßnahmen getroffen, die auch bereits umgesetzt wurden.

M1: Einzäunung des Areals mit einem Amphibien-/Rebitilienzaun

M2: Entfernung der Wasserflächen

M3: Fällung der Gehölze

M4: Freiraumplanung bzw. Gehölzpflanzungen zur inneren Durchgrünung des Areals.

Die gutachterliche Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmenempfehlungen M1 bis M4 durch das geplante Vorhaben weder für gemeinschaftlich geschützte Arten (Anhang IV der FFH-Richtlinie, europäische Vogelarten) noch für streng geschützte Arten Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1,2,3 BNatschG ausgelöst werden.

Um eine Besiedelung bzw. Einwanderung von Amphibien, Reptilien und anderen Artengruppen bis zur vollständigen Bebauung des Areals zu verhindern, müssen die Maßnahmen M1 bis M3 durchgeführt und regelmäßig kontrolliert werden.

9. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prü-

fen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen vorliegen und die Anforderungen an den Lärmschutz in dem Plangebiet erfüllt wird.

Schallschutz:
Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurden zwei schalltechnische Untersuchungen zur Klärung ob und in welchem Umfang Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind, erstellt (Schallgutachten pm akustik 24.02.2020 und vom 23.12.2019

Die städtebauliche Planung wird in der schalltechnischen Untersuchung unter Berücksichtigung der schalltechnischen Gesamtsituation aus immissionsschutzfachlicher Sicht beurteilt. Dabei werden insbesondere die Anforderungen gemäß DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau, 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) berücksichtigt.

Für die Berechnung und Beurteilung der zu erwartenden Schallimmissionen wurde unter Zugrundelegung von Planunterlagen und Detailangaben zum Vorhaben sowie der Situation vor Ort ein umfangreiches schalltechnisches 3D-Modell erstellt. Die methodische Vorgehensweise wurde mit dem Landratsamt Lindau (B) vorbesprochen.

Maßnahmenkonzept Verkehrslärm:
- Anordnung und Gliederung der Gebäude ("Lärmschutzbebauung")
  → insbesondere Haus M: Hindernis/Schallabstrahlung Kemptener Straße
- lärmabgewandte Orientierung von Aufenthaltsräumen und Außenwohnbereichen soweit umsetzbar → ‚architektonische Selbsthilfe‘
- fensterunabhängige Lüftungseinrichtungen
  → Ruheräumen von Wohnungen (Schlaf- und Kinderzimmer) mit Beurteilungspegeln über 45 dB(A) nachts (Verkehrslärm): Einbau einer ausreichend dimensio-nierten, schallgedämmten Lüftungseinrichtung
- passive Schallschutzmaßnahmen an der schutzwürdigen Bebauung
  → Nachweis DIN 4109, Schallschutz im Hochbau: Sicherstellung der Einhaltung der Anforderungen an Schalldämm-Maße der Außenbauteile (Einhaltung der entsprechenden Innenschallpegel)
- punktuell Teil-Einhausung Balkone und Terrassen sowie schallabsorbierende Belegung von Balkonunterseiten (Haus N Wohntürme C und D), Laubengang mit Schallschutzbrüstung und schallabsorbierender Deckenbelegung (Haus N Wohnturm D)
- punktuell Einbau nicht öffenbarer Fenster bei Überschreitung Immissionsgrenzwert 16. BImSchV

Östliche Nachbarn Kemptener Straße: Prüfung Lärmschutzmaßnahmen, s.u.

Maßnahmenkonzept Anlagen-/Gewerbelärm:
- geplantes Parkhaus Haus N:
  Bautechnische Maßnahmen Parkhaus Haus N: u.a. schallabsorbierende Deckenbelegungen, Begrenzung Flächen Fassadenöffnungen. Beschränkung der Nutzung der Pkw-Stellplätze auf den Tagzeitraum (6.00 Uhr bis 22.00 Uhr). Ausnahme: Pkw-Stellplätze in der Tiefgarage von Haus N (Stellplätze für Mieter, separate Tiefgaragenzufahrt).
- Zufahrtstraße* südlich von Haus N und südlich von Parkplatz KITA:
  Beschränkung der Fahrgeschwindigkeit von Kfz auf max. 30 km/h.
  Die Straßenoberfläche ist asphaltiert auszuführen. Die Oberfläche der Fahrgassen Parkplatz KITA und Besucher ist asphaltiert auszuführen. (*die Zufahrtstr. wird öffentlich gewidmet, vertragliche Vereinbarung mit der Feneberg Grundstücksgesellschaft, Lindau (B)).

- schalltechnische Maßnahmenempfehlung am südlich benachbarten Lindaupark, (Vereinbarung / mehrseitiger Vertrag zwischen dem Vorhabensträger Centra Projektentwicklungs GmbH, Lindau; der Stadt Lindau (B) und der Feneberg Grundstücksgesellschaft, u.a. Regelungen zur Umsetzung erforderlicher Schallschutzmaßnahmen in Hinblick auf die geplanten Wohnnutzungen), insbesondere: Verlagerung der immissionsschutzfachlich relevanten technischen Aggregate Einhausung Lkw-Anlieferbereich West
- Ergänzende Schallschutzmaßnahmen am nördlich benachbarten Lebensmittelmarkt auf Flur-Nr. 17/6 und 18 zur Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm (vertragliche Vereinbarung mit der Lidl Vertriebs-GmbH & Co. KG, 88451 Dettingen an der Iller), insbesondere:
  Teil-Einhausung Lkw-Anlieferbereich in Verbindung mit der Errichtung einer Torrandabdichtung

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der vorliegenden Planung, der erarbeiteten Maßnahmenempfehlungen und städtebaulichen Abwägung sowie der schalltechnischen Gesamtsituation die Anforderungen an den Schall-Immissionsschutz an den untersuchten maßgeblichen Immissionsorten rechnerisch eingehalten werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen werden durch Festsetzungen im Bebauungsplan und ergänzend durch vertragliche Vereinbarungen mit dem Vorhabenträger berücksichtigt.

<u>Lärmschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes:</u>
Durch den südlich angrenzenden Lindaupark und dessen Betrieb sowie durch den nördlich anschließenden Supermarkt und dessen Betrieb bzw. dessen Anlieferungsbereich ergeben sich Maßnahmen zu den Vorkehrungen gegen schädliche Umweltauswirkungen der zukünftig angrenzenden Nachbarschaft. Die jeweiligen Anlieferungsbereiche sind z.B. Einzuhausen bzw. ist eine Teil-Einhausung vorzunehmen. Da für Bereiche außerhalb des Geltungsbereiches keine Festsetzungen getroffen werden können, werden die erforderlichen Maßnahmen im Rahmen der mit den Betrieben abzuschließenden städtebaulichen Verträgen geregelt. Im Bebauungsplan werden zum Schutz der zukünftigen Bewohner bedingende Festsetzungen getroffen. So darf z.B. die Wohnnutzung im Haus H (gegenüber des Lidl Supermarktes) erst aufgenommen werden, wenn die vertraglich geregelten Schallschutzmaßnahmen (Teil-Einhausung, Torabdichtung etc.) erbracht wurden.

Durch den Ausbau der Kemptener Straße und die geplante Zu- und Abfahrt des Lindauparks und die damit verbundene Signalisierung dieses Kreuzungspunktes wurde zur Klärung der Schallauswirkung vom Vorhabenträger ein Schallgutachten in Auftrag gegeben. Unter Berücksichtigung der aktuellen Planung und der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der Kemptener Straße von 50 km/h kommt die schalltechnische Untersuchung (pm akustik, Bericht Nr. 0304-18-30-II vom 23.12.2019) zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Immissionsorte Kemptener Straße 4, 6, 8, 10 und 16 eine „wesentliche Änderung“ im Sinne der Verkehrslärmschutzverordnung 16. BImSchV vorliegt und für die o.g. östlich angrenzende Nachbarschaft ein Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen nach § 41 ff. BImSchG besteht. Die Lärmsanierungswerte werden an den Immissionsorten Kemptener Straße 4, 6, 8 und 10 rechnerisch überschritten.

Im Weiteren wurden nun Überlegungen zur Verbesserung der Lärmsituation angestrebt. Ein Ansatz war die Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h. Bei einer Geschwindigkeitsreduzierung würde sich der Beurteilungspegel

rechnerisch um 2 bis 3 dB(A) reduzieren, so dass die Auslösewerte für die Lärmsanierung unterschritten werden. Ebenfalls würde die Grundrechtsschwelle (Schwellenwert, deren Überschreitung als gesundheitsgefährdend und eigentumsverletzend anzusehen sind rechnerisch ebenfalls um mindestens 2 dB(A) unterschritten.

Aus immissionsschutzfachlicher Sicht wurde die Ausweisung einer Tempo 30-Zone empfohlen. Da es sich bei der Kemptener Straße um eine Bundesstraße handelt ist die Umsetzung einer Temporeduzierung mit dem staatlichen Bauamt abzustimmen.

Da von Seiten des staatlichen Bauamts einer Temporeduzierung von 50 km/h auf 30 km/h nicht zugestimmt wurde, besteht für die Kemptener Straße weiterhin Tempo 50. Dies ist wiederrum mit einer Überschreitung der Grenzwerte der 16. BImSchV sowie des Erreichens der Lärmsanierungswerte verbunden.

Für diesen Fall wird für die Immissionsorte (IO) Kemptener Straße 4, 6, 8, 10 und 16 rechnerisch ein grundsätzlicher Anspruch auf Lärmvorsorgemaßnahmen nach § 41 ff. BImSchG ermittelt. Demnach werden im Rahmen der – dem B-Plan Verfahren nachfolgenden – Planungsschritte insbesondere Art und Umfang der zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrsgeräusche notwendigen Schallschutzmaßnahmen für schutzbedürftige Räume in baulichen Anlagen gemäß 24. BImSchV im Detail untersucht und festgelegt.)

Im weiteren Planungsprozesses wurde der Knotenpunkt Lindaupark, Kemptener Straße (Bundesstraße) und Kemptener Straße 8 verkehrstechnisch nochmals überarbeitet. Der Knotenpunkt wird nun vollsignalisiert ausgebaut. Dies bedeutet, dass auch der Ein- und Ausfahrtsbereich der Grundstücke Kemptener Straße 8 und die dahinterliegenden Grundstücke beampelt wird. Aufgrund der verkehrstechnischen Änderung bzw. Überarbeitung des Knotenpunktes wurde von Seiten des Schallschutzes eine ergänzende Betrachtung der Schallauswirkungen durch die geänderte verkehrliche Anbindung vorgenommen. Die Untersuchung hat ergeben, dass im Zusammenhang mit einer Planungsänderung Umbau Kemptener Straße / B12 im Geltungsbereich (siehe Abbildung 1) rechnerisch keine Änderungen der Beurteilungspegel Straßenverkehrsgeräusche zu verzeichnen sind (Stellungnahme Schall-Immissionsschutz, schalltechnische Zusatzuntersuchung: Prüfung Planänderung Umbau Kemptener Straße / B12 im Geltungsbereich).

<u>Lufthygiene:</u>
Im Zuge der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurden von der Immissionsschutzbehörde des Landratsamtes Lindau Bedenken bezüglich der geplanten Bebauung an der B12 und der Erschließungsstraße entstehenden Straßenschlucht vorgebracht. Aus diesem Grund wurde vom Vorhabenträger eine Untersuchung zur Ermittlung der Luftschadstoffe in Auftrag gegeben.

Die Untersuchung hat ergeben, dass es bei den bestehenden Gebäuden sowie am geplanten Gebäude M entlang der Kemptener Straße zu keinen Überschreitungen der Grenzwerte der 39. BImSchV kommt.

Ebenso werden den durchgeführten Prognosen zufolge an den Gebäuden Haus A – H sowie auf den Außenbereich der Kita die Grenzwerte der 39. BImSchV eingehalten.

Im Bereich der Wohngeschosse des Gebäudes N (3. bis 6. OG) werden die prognostizierten Grenzwerte der 39. BImSchV ebenfalls eingehalten. Die vorgesehene bauliche Verbindung zwischen dem Lindaupark und dem Gebäude N wirkt Schadstoff abschirmend.

Eine höhere Belastung liegt hingegen auf der Südseite, im Bereich der unteren Geschosse des Gebäudes N vor. Dieser Bereich ist einerseits durch die Emissionen des Parkhauses beeinflusst, zum Anderen bildet das Gebäude N mit dem südlich anschließenden Lindaupark eine enge Straßenschlucht, die durch die Überbauung mit den oberen Parkierungsebenen eine tunnelähnliche Konfiguration erhält. In diesem Bereich wir die Ausbreitung der straßenverkehrsbedingten Luftschadstoffemissionen in der Ausbreitung eingeschränkt. Die offenen Fassaden des Parkhauses in Kombination mit der vorgesehenen Überbauung zwischen Lindaupark und Gebäude N führen unterhalb der Überbauung zu einer hohen Luftschadstoffkonzentration.

Hohe Konzentrationen treten auch im EG-Bereich auf der Ostseite des Gebäudes N auf. Hier ist die Unterbringung eines Gewerbe- / Gastronomiebetriebes vorgesehen. Die Grenzwerte für Benzol und NO2 werden erreicht, bzw. überschritten. Die Grenzwerte PM10 werden unterschritten.

An der westlichen Gebäudefassade des Hauses N, ist im Erdgeschoss ebenfalls ein Gastronomiebetrieb vorgesehen. Die prognostizierten Grenzwerte NO2, PM10 und Benzol der 39. BImSchV sind zwar in diesem Bereich erhöht, werden jedoch an der Fassade des Gastraumes unterschritten.

Aufgrund der ermittelten Überschreitungen an den betroffenen Gebäudefassaden des Gebäude N (Südseite, Ostseite – bis Mitte Gebäude, Westseite – bis Mitte Gebäude) werden Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte erforderlich. Im Bebauungsplan werden entsprechende Maßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte festgesetzt. Demnach sind an den gekennzeichneten Gebäudefassaden bis einschließlich Ebene 5 (bis Ebene unterhalb der Wohnnutzung) keine öffenbare Fenster zulässig. Es dürfen lediglich Fenster eingebaut werden, die zu Reinigungszwecken geöffnet werden könnten. Zusätzlich sind entsprechend Lüftungsanlagen in den schutzwürdigen Räumen vorzusehen, um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu schaffen.

Lichtimmissionen:
Bei dem Betrieb des geplanten Parkhaus (Gebäude N), welches sich auf insgesamt sechs Parkebenen verteilt, ist darauf zu achten, dass die ins Freie abstrahlenden Lichtimmissionen durch geeignete technische und organisatorischen Maßnahmen so beschränkt werden, dass die Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke und der maximal zulässigen Blendung gemäß den „Hinweisen zur Messung, Beurteilung und Minderung von Lichtimmissionen der Bund/Länder-Arbeitsgemeinschaft für Immissionsschutz (LAI)“ vom 13.09.2012 eingehalten werden.

10. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Infrastrukturnetz angebunden werden bzw. kann das bestehende Infrastrukturnetz erweitert werden. Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert, um das geplante Wohnquartier anzubinden. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle. Ein detailliertes Entwässerungskonzept zur Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers liegt inzwischen vor und wurde mit den zuständigen Fachbehörden bereits abgestimmt.

11. Niederschlagswasserbeseitigung

Gemäß dem geotechnischen Gutachten liegt der Grundwasserspiegel in einer Tiefe zwischen 0,45 m und 1,65 m unter Gelände. Es ist daher von einem geländenahen Grundwasserspiegel auszugehen. Die Untergrundverhältnisse sind unterhalb einer dünnen Oberbodendecke und einer darunterliegenden künstlichen Aufschüttung in Form von Sanden, Schluffen und Tonen. Da der Untergrund sich nur bedingt für eine Versickerung eignet, bzw. das Grundwasser oberflächennah ansteht und große Teile des Plangebietes durch die vorgesehene Tiefgarage unterbaut werden, ist im Plangebiet die Errichtung einer Retentionsanlage erforderlich.

Das auf den extensiv begrünten (Mindeststärke 10 cm) Dachflächen anfallende Oberflächenwasser kann zurückgehalten und teilweise wieder über Verdunstung an die Umgebung abgegeben werden. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die Dachabläufe auf Tiefgaragenebene abgeführt und gemeinsam mit den gefassten Oberflächenwässern der Außenanlagen und Verkehrsflächen zu den Kontroll- und Sedimentschächten geleitet und weiterführend gedrosselt in die städtische Regenwasserkanalisation eingeleitet.

Die Retentionsanlagen des Areals sind in einem östlichen (ca. 180 m³) und in einem westlichen (ca. 114 m³) Bereich unterteilt.

Die fachlichen Anforderungen der Niederschlagswasserfreistellungsverordnung (NWFreiV), die Technischen Regeln zum schadlosen Einleiten von gesammeltem Niederschlagswasser in das Grundwasser (TRENGW), das ATV Arbeitsblatt A 138 “Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“, das ATV-Merkblatt M 153 “Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser“, sowie das Arbeitsblatt DWA-A 117 „Bemessung von Regenrückhalteräumen“ sind bei der Errichtung von Sicker- und Retentionsanlagen zu beachten.

Zur Vermeidung von weitergehenden Behandlungsmaßnahmen des anfallenden Oberflächenwassers vor der Versickerung ist auf Dach- und Fassadenbekleidungen aus unbeschichteten Metallen wie z.B. Kupfer, Zink und Blei zu verzichten.

12. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes als Wohnquartier werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden im Wesentlichen für die Dach- und Freiflächengestaltung festgesetzt.

13. Freistellungsverfahren

Für die Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bauantrag einzureichen. Das Genehmiungsfreistellungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

14. Flächenangaben

14.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 3,73 ha	(100,0 %)
davon:		
- Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 1,78 ha	(47,7 %)
- Mischgebiet (MI)	ca. 0,65 ha	(17,4 %)
- Straßenverkehrsfläche	ca. 0,29 ha	(7,8 %)
- Straßenverkehrsfläche (Eigentümerweg)	ca. 0,15 ha	(4,0 %)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Fußgängerbereich	ca. 0,37 ha	(9,9 %)
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung Parkplatz	ca. 0,10 ha	(2,7 %)
- Öffentliche Grünfläche	ca. 0,12 ha	(3,2 %)
- Private Grünfläche	ca. 0,27 ha	(7,7 %)