Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 62 "Oberes Rennerle", 3. Änderung "myos"

Begründung

Neu-Ulm, 24.03.2021

Bearbeitung:

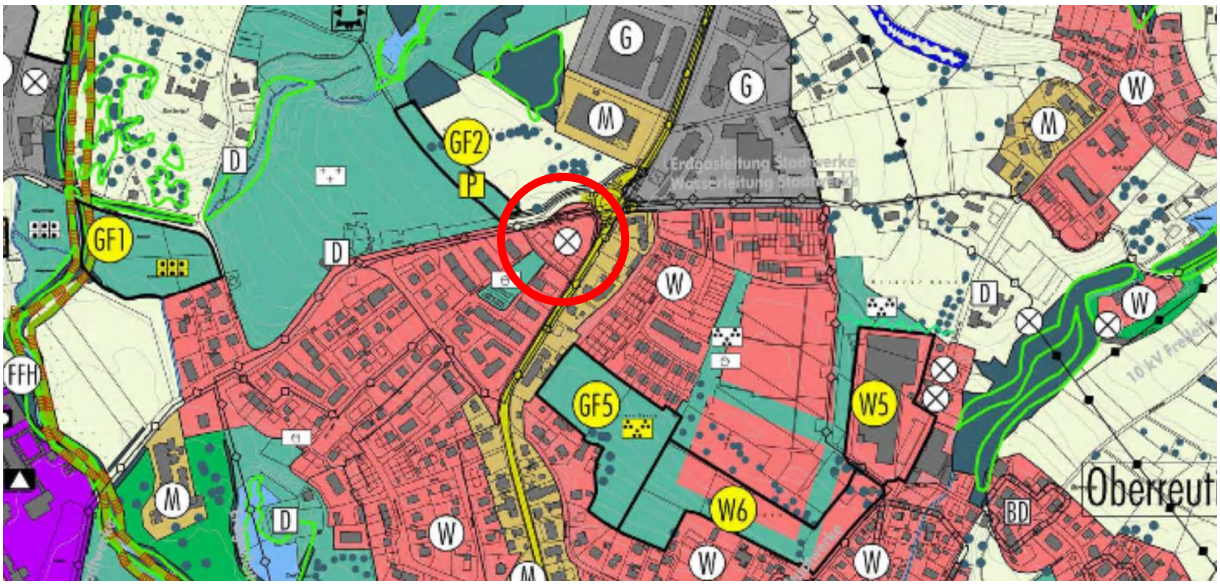
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt im Bereich des Plangebietes eine Wohnbaufläche dar. Zudem wird der Bereich als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind oder ein konkreter Verdacht hierfür besteht (Altlasten) (§ 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB), dargestellt. Im Rahmen des Rückbaus der Tankstelle wurde eine umfangreiche Bodensanierung innerhalb des Plangrundstückes vorgenommen, so dass keine Bodenbelastung auf dem Vorhabengrundstück vorliegt.

Auf den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches soll nun ein Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus errichtet werden. Es sind Büroflächen, Einzelhandelsgeschäfte, ein Gastronomiebetrieb, sowie in den oberen Etagen Wohnungen, vorgesehen. Aufgrund der geplanten Verkaufsflächengröße von insgesamt 1.400 m² ist eine Ausweisung des Gebietes als sonstiges Sondergebiet (§ 11 Abs. 2 BauNVO) erforderlich. Außerdem weicht die Zusammenführung der Nutzungen Einzelhandel, Büroflächen, Gastronomie und Wohnen deutlich von den Baugebieten nach §§ 2 bis 9 BauNVO ab.

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. Vorgaben aus Übergeordneten Planungen

<u>Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2013)</u>

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

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

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

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

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

Im Plangebiet:
Auf dem Standort wurde von 1960 bis 1979 eine Tankstelle betrieben. Es fanden anschließend mehrere Übergangsnutzungen statt. Aktuell befindet sich auf der geschotterten Fläche ein Gebrauchtwagenhändler. Durch die Neuansiedlung und die Standortnachnutzung durch einen Sonderbaukörper mit Einzelhandelsgeschäften, Büro- sowie Wohnnutzungen kann eine Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden werden und dem Leitgedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden Rechnung getragen werden.

1.3.1 Klimaschutz
(G) Den Anforderungen des Klimaschutzes soll Rechnung getragen werden, insbesondere durch
- die Reduzierung des Energieverbrauchs mittels einer integrierten Siedlungs- und Verkehrsentwicklung
- die verstärkte Erschließung und Nutzung erneuerbarer Energien

Im Plangebiet:
Der Vorhabenstandort befindet sich bereits in einem bebauten Umfeld im Ortsteil Aeschach. Die Erschließung des Sonderbaukörpers erfolgt über das bestehende Verkehrsnetz. Durch die Ansiedlung auf dem bereits versiegelten Grundstück kann eine Flächenversiegelung im Außenbereich und der Bau neuer technischer Infrastruktureinrichtungen vermieden werden. Das bestehende Straßen- und Wegenetz ist ausreichend dimensioniert, um den planbedingten Verkehr aufzunehmen. Auf den Dachflächen, die nicht durch Terrassen oder technische Anlagen überbaut sind, findet eine extensive Dachbegrünung sowie eine Installation von PV-Anlagen statt.

5.3.2 Lage in der Gemeinde
(Z) Die Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Im Plangebiet:
Am Vorhabenstandort ist die Ansiedlung eines Biosupermarktes sowie eines Drogeriemarkte mit insgesamt 1.400 m² Verkaufsfläche vorgesehen. Durch die geplante Verkaufsfläche ist das Vorhaben einem großflächigen Einzelhandel zuzuordnen. Im Rahmen des Planungsprozesses wurde durch die cima Beratung + Management GmbH ein Gutachten zur Nahversorgungsentwicklung erstellt. Durch die umfangreiche Wohnbebauung südlich des Vorhabenstandortes sowie durch die direkt an das

Plangebiet angrenzende Bushaltestelle „Hasenbank“ befindet sich der Standort in einer städtebaulich gut integrierten Lage.

5.3.3 Zulässige Verkaufsflächen
(Z) Durch Flächenausweisung für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Im Plangebiet:
Im Rahmen des Planungsprozesses wurde von der cima Beratung + Management GmbH eine Verträglichkeitsuntersuchung durchgeführt. Die Realisierung eines Biomarktes mit einer Verkaufsfläche von 600 m² sowie eines Drogeriemarktes von 800 m² ist am Standort Ludwig-Kick-Straße/Kemptener Straße gemäß gutachterlicher Bewertung umsetzbar, ohne städtebaulich negative Auswirkungen nach sich zu ziehen. Die Cima stuft die empfohlenen Einzelhandelsnutzungen als vollumfänglich verträglich ein.

Regionalplan der Region Allgäu
Lindau (B) liegt gemäß des Regionalplans Region Allgäu auf der überregional bedeutsamen Entwicklungsachse Kempten – Friedrichshafen, Lindau (B) ist dabei als Oberzentrum (Teilfortschreibung 1.3.2018) innerhalb des ländlichen Raum ausgewiesen.

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

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

Im Plangebiet:
Die Ansiedlung am Standort ist eine Maßnahme der Innenentwicklung auf dem Vorhabengrundstück. Durch die Nachnutzung bzw. Bebauung wird eine Flächenversiegelung im Außenbereich vermieden. Es wird dadurch dem Leitgedanken der Innenentwicklung vor Außenentwicklung Rechnung getragen.

3. Anlass der Planung

Die Fa. bpm gesellschaft für bauprojektmanagement mbH hat das Grundstück des Plangebietes erworben und plant eine Bebauung mit einem Geschäfts-, Büro- und Wohngebäude. Die Fa. bpm gesellschaft für Bauprojektmanagement mbH ist auch Vorhabenträger der Planung.

Auf dem Gelände wurde im Zeitraum 1960 bis 1979 eine Tankstelle betrieben. Nach Abbruch der Tankstelle fand bereits eine Sanierung des Bodens statt. Anschließend fanden mehrere Übergangsnutzungen statt, u. a. mit einem Gebrauchtwagenhandel. Derzeit wird das Plangebiet übergangsweise als provisorischer Parkplatz genutzt. Der Geltungsbereich stellt somit eine Brachfläche im bebauten Innenbereich dar.

Zur Neugestaltung des Areals wurde im September 2018 ein hochbaulicher Realisierungswettbewerb zur architektonischen Gestaltung durchgeführt. Ziel des Wett-

bewerbs war die Ausarbeitung einer Planung unter den vom Vorhabenträger und der Stadt Lindau geforderten Rahmenbedingungen. Aufgabe war es, ein nachhaltiges städtebauliches und architektonisch hochwertiges Konzept, das sich durch eine besondere Gestaltung entsprechend der exponierten Lage auszeichnet, zu erarbeiten. Die Arbeit des Büros wolf.sedat architekten PartGmbB / baulinie Architekten erhielt dabei den 1. Preis mit der Empfehlung des Preisgerichtes, diese Arbeit zu realisieren. Der Vorhabenträger plant nun nach einer intensiven Überarbeitung des Wettbewerbsergebnisses und einer Abstimmung des Vorhabens mit dem Stadtbauamt Lindau den Neubau.

Die Stadt Lindau (B) ist bestrebt, bei der Entwicklung neuer Bauflächen die Vorgaben des § 1a Abs. 2 BauGB zu berücksichtigen und bei Neubauprojekten geeignete Innenbereichsflächen vorrangig zu entwickeln. Die Entwicklung des Vorhabens entspricht dem Leitgedanken des Gesetzgebers, mit Grund und Boden schonend und flächensparend umzugehen.

Das überarbeitete Wettbewerbsergebnis bildet die Grundlage des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Es entsteht eine städtebaulich wirksame und dichte Bebauung am Eingangsbereich im Norden der Stadt Lindau.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 62 "Oberes Rennerle" mit Rechtskraft vom 11.07.1964.
Die Festsetzungen umfassen die Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet, die Anzahl der Vollgeschosse welche auf nur ein Geschoss beschränkt wurden sowie die Festsetzung eines Baufensters. Das Vorhaben entspricht nicht den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans. Daher ist zur planungsrechtlichen Sicherung eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 62 "Oberes Rennerle" erforderlich.

4. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 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.

Die vorgegebenen Kriterien von weniger als 20.000 m² Grundfläche nach § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden bei einem Geltungsbereich von ca. ca. 2.965 m² eingehalten.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a. dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 3 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Mögliche Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter werden im Rahmen der ergänzenden Fachgutachten sowie im Rahmen der nachfolgenden informellen Umweltprüfung aufgearbeitet. Dabei wurden keine Beeinträchtigungen der Schutzgüter festgestellt.

Der Geltungsbereich befindet sich innerhalb eines bereits nahezu vollständigen bebauten Umfeldes. Das Plangrundstück selbst ist bereits vollständig durch den Parkplatz versiegelt. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes weist eine Fläche von ca. 2.965 m² auf. Zudem existiert für den Planbereich bereits ein rechtskräftiger Bebauungsplan.

Die Bebauungsplanänderung stellt mit den vorgesehenen Festsetzungen eine Maßnahme zur Innenentwicklung mit der Nutzung einer ehemals bebauten innerörtlichen Fläche dar.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für den Bebauungsplan gegeben.

5. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindau – Aeschach zwischen Ludwig-Kick-Straße u. Kemptener Straße. Der Stadtteil Aeschach liegt nördlich der Kernstadt von Lindau. An den Stadtteil Aeschach grenzt im Osten der Stadtteil Reutin an. Aeschach gehört neben dem Stadtteil Reutin zum bevölkerungsreichsten Stadtteil von Lindau.

Das Grundstück bildet den nördlichen Ortseingang von Lindau.

Der Planbereich grenzt im Osten an die Kemptener Straße an, welche im weiteren Verlauf in das zentrale Stadtgebiet führt. Daran angrenzend liegen Wohngebäude. Im Westen schließt der Vorhabenstandort an die Ludwig-Kick-Straße sowie darüber hinaus an die freie Landschaft („Tanner-Wiese“) an. Im Norden befindet sich ein Kreisverkehr, und im Süden grenzt die Wohnbebauung des Rennerles an.

Der nördliche Ortseingang wird insbesondere von großflächigen Handelsbetrieben und Gewerbeeinheiten (v.a. KFZ-Handel mit Werkstatt, Gartenmöbel, Tankstelle) geprägt.

Die südlich des Kreisverkehres vorhandene Wohnbebauung stammt aus den 1960er-Jahren u. ist geprägt durch die damals typische Zeilenbauweise. Die umliegende Bestandsbebauung weist Einzelhäuser mit zwei (2) bis vier (4) Geschossen auf.

Der Vorhabenstandort ist das Scharnier zwischen dem nördlich angrenzenden gewerblich geprägten Teilbereich und den südlich anschließenden Wohngebieten.

Die Fläche wird von drei Seiten mit Rad- und Gehwegen flankiert, so dass der Vorhabenstandort auch an das öffentliche Wegenetz der Stadt Lindau angebunden, und auch zu Fuß sowie mit dem Rad erreichbar ist.

Direkt im Anschluss an das Plangebiet befinden sich die Bushaltestellen "Rennerle" und "Friedhof Aeschach". Östlich grenzt das Wohngebiet "Hasenbank", mit der gleichnamigen Bushaltestelle an das Plangebiet an, so dass der Vorhabenstandort an das ÖPNV-Netz von Lindau angebunden und auch mit dem Stadtbus gut erreichbar ist.

Das Grundstück ist weitestgehend ebenerdig. Das Gelände liegt bei rund 422 bis 422,50 m ü. NN. Das südlich anschließende Gelände fällt stetig in Richtung Stadtzentrum von Lindau ab.

Innerhalb sowie in den Randbereichen des Vorhabenstandortes befindet sich teilweise ein bereits großkroniger Baumbestand, der den bestehenden Parkplatz eingrünt. Eine weitere Begrünung der geschotterten Parkplatzfläche besteht nicht.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke* Nr. 867/7, 867/54*, 868*, 917*, 178* der Gemarkung Aeschach und weist eine Größe von ca. 2.965 m² auf.

6. Bauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Grundlage für die Neugestaltung des Plangebietes bildet das Ergebnis des von der bpm gesellschaft für bauprojektmanagement mbh ausgelobten hochbaulichen Realisierungswettbewerbes. Dabei ging das Hochbaukonzept der Arbeitsgemeinschaft wolf.sedat architekten PartGmbB Weikersheim, baulinie architekten Architektenpartnerschaft mbB Ravensburg und toponauten Landschaftsarchitektur GmbH Freising als Siegerentwurf hervor.

In dem Kreuzungsbereich Kemptner Straße / Ludwig-Kick-Straße wird mit dem 7-geschossigen Baukörper ein deutlicher städtebaulicher Akzent gesetzt.

Im zweigeschossigen Sockel der Bebauung sind Handelsnutzungen vorgesehen, der Hauptbaukörper im Norden weist vom 2. bis zum 5. Obergeschoss Büronutzungen, im 4. und 5. Geschoss abgewandt zum Kreisel zusätzliche Wohnnutzungen auf. Im südlichen, 3-geschossigen Gebäudeteil ist ein Restaurant mit Dachterrasse vorgesehen. Das höhen- und flächenmäßig reduzierte oberste Geschoss ist dabei der Gebäudetechnik vorbehalten.

Als räumlicher Auftakt zwischen gewerblich geprägter Bebauung nördlich des Plangebietes und südlich angrenzender Wohnnutzung soll der Baukörper diese Schnittstelle akzentuieren.

Mit Rücksicht auf die südlich bestehende Wohnbebauung wird das Bauvolumen nach Süden hin abgestaffelt. Über dem 2. Obergeschoss wird ein Dachgarten als Freifläche und als Freiterrasse für das geplante Restaurant und die Wohnnutzung vorgesehen. Über dem 3. Obergeschoss (Restaurant und Freibereich) wird eine weiterer Dachbereich als Freifläche für das Restaurant geplant.

Die fußläufige Erschließung des Gebäudes erfolgt in Ost-West Richtung. Es befindet sich ein Eingang von der Kemptener Straße im Osten als auch von der Ludwig-Kick-Straße im Westen mit barrierefreien Zugängen von den bestehenden Fuß- und Radwegen.

Die vorhandenen landschaftsbildprägenden Birnbäume auf städtischem Grund sollen erhalten bleiben und werden während der Baumaßnahme geschützt.

Die erforderlichen Stellplätze werden in einer 4-geschossigen Tiefgarage geschaffen. Von dort führen zwei separate Aufzüge barrierefrei zu allen Ebenen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Ludwig-Kick-Straße. Die Anlieferung erfolgt von der Ludwig-Kick-Straße aus, die Ausfahrt wird über die Kemptener Straße organisiert.

Der Stellplatzbedarf wird gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) ermittelt. Gemäß der Stellplatzsatzung sind für die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes 70 PKW-Stellplätze nachzuweisen. Insgesamt werden verteilt auf die 4 Tiefgargenebenen 134 PKW-Stellplätze untergebracht, so dass ein deutlicher Überhang an Stellplätzen besteht.

Zudem besteht gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) ein Bedarf an 74 Fahrradstellplätzen. Innerhalb des Vorhabenstandortes werden 86 Fahrradstellplätze nachgewiesen.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird entsprechend der vorgesehenen Nutzung als sonstiges Sondergebiet (SO) gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung "Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus" festgesetzt.

Es sind nur folgende Nutzungen zulässig:

- Büro- und Geschäftsgebäude
- zwei (2) Einzelhandelsbetriebe im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss
  - Lebensmittelmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 600 m², davon maximal 50 m² Randsortiment
  - Drogeriefachmarkt mit einer maximalen Gesamtverkaufsfläche von 800 m², davon maximal 320 m² Randsortiment
- Schank- und Speisewirtschaften
- Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- Wohnungen im 4. und 5. Obergeschoss
- Räume für freie Berufe gemäß § 13 BauNVO

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.

Im Erdgeschoss sowie im 1. Obergeschoss der Bebauung sind Handelsnutzungen vorgesehen, der Hauptbaukörper im Norden weist vom 2. bis zum 5. Obergeschoss Büronutzungen sowie im 4. und 5. Obergeschoss Wohnnutzungen auf. In einem eigenständigen Gebäudeteil ist ein Gastronomiebetrieb vorgesehen. Die Handelsnutzungen umfassen im Erdgeschoss einen Bio Lebensmittelmarkt (Alnatura) sowie einen Drogeriemarkt (dm Markt) im 1. Obergeschoss.

Die Stadt Lindau (B) möchte die örtliche Nahversorgungssituation im Umfeld des Plangebietes verbessern. Dabei sollen zusätzliche Nahversorgungsangebote geschaffen werden, um die Grundversorgung für die örtliche Bevölkerung mittel- bis langfristig zu sichern und weiterzuentwickeln. Diese Zielsetzung ist auch angesichts geplanter Wohnbauentwicklungen östlich der Kemptener Straße von hoher Bedeutung.

Zur Prüfung der Versorgungssituation in der Stadt Lindau (B) sowie zur Prüfung der landesplanerischen Vorgaben gemäß Landesentwicklungsprogramm Bayern in seiner aktuellen Fortschreibung 2018 wurde ein Einzelhandelsgutachten vom Vorhabenträger in Auftrag gegeben. Das Gutachten wurde von der Fa. cima Beratung + Management GmbH mit Stand vom 08. Juni 2020 erstellt.

In dem Gutachten wurde der geplante Nutzungsmix unter Einbeziehung des gesamtstädtischen Kontextes als eine sinnvolle Ergänzung des bereits vorhandenen Handelsbesatzes bewertet. Die vorgesehenen Einzelhandelsbetriebe sind städtebaulich verträglich sowie landesplanerisch zulässig und stehen mit den Leitlinien und Empfehlungen des örtlichen Einzelhandelskonzeptes in Einklang.

Zusammenfassend kommt das Gutachten zum Ergebnis, dass am Planstandort die Kombination aus einem Biomarkt (600 m² VKF) und einem Drogeriemarkt (800 m²

VKF) im 1. OG eine geeignete Nutzungskombination für die Liegenschaft bildet. Folgende Vorteile resultieren aus einer Entwicklung am Standort:

- Ein vollwertiges Nahversorgungsangebot im nördlichen Stadtgebiet wird wohnortnah geschaffen.
- Gesamtstädtische Angebotslücken werden geschlossen (Bio-, Drogeriemarkt).
- Wettbewerbliche Wirkungen mit dem Frequenzbringer Edeka in Aeschach werden trotz einer nicht weit entfernten Nahversorgungsentwicklung geringgehalten.
- Unnötige Versorgungsfahrten werden vermieden (kurze Wege).

Die Realisierung eines Biomarkts mit einer Verkaufsfläche von 600 m² sowie eines Drogeriemarkts von 800 m² ist am Standort Ludwig-Kick-Straße/ Kemptener Straße umsetzbar, ohne städtebaulich negative Auswirkungen nach sich zu ziehen. Die geplanten Einzelhandelsnutzungen sind dementsprechend als vollumfänglich verträglich einzustufen.

Mit einer entsprechenden Standortentwicklung auf dem Plangrundstück ist eine Optimierung der (fußläufigen) Versorgungssituation im Norden der Lindauer Kernstadt zu erwarten.

Bei der Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans wurden die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse geprüft. Zur Sicherstellung der Vorgaben wurde vom Vorhabenträger eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Die Ergebnisse sind in Kapitel 10. Immissionsschutz dargelegt und werden entsprechend als Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Mit den getroffenen Festsetzungen können die vorgesehenen baulichen Anlagen in die umgebende Bebauung angemessen eingefügt werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird hier mit dem Wert 1,0 festgesetzt. Das bedeutet eine Überschreitung der Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 BauNVO. Die Überschreitung wird erforderlich, da durch den Bau einer Tiefgarage der öffentliche Straßenverkehrsraum weitestgehend von im Straßenraum parkenden Autos freigehalten werden kann. Die weiteren Grundstücksflächen werden für die notwendigen Zugänge, Einfahrten und Anlieferbereiche errichtet.

Durch die geplante Bebauung zwischen der Kemptener Straße und der Ludwig-Kick-Straße wird eine Baulücke in einem bereits nahezu vollständig bebauten Bereich geschlossen. Eine Überschreitung der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO wird daher als städtebaulich verträglich angesehen.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird über dem geplanten Erdgeschossfußbodenniveau festgesetzt. Das geplante Erdgeschossfußbodenniveau (422,20 m ü. N.N.) orientiert sich am bestehenden Gelände sowie an den Oberkanten der angrenzenden Straßenverkehrsflächen. Die maximal zulässigen Oberkanten der einzelnen Gebäudeteile (OKmax = Attika) werden als absolute Höhe über Normal-Null festgesetzt. Die geplante Bebauung sieht eine Höhenentwicklung zwischen ca. 11,00 m und ca. 28 m vor, so dass durch die 3. Änderung des Bebauungsplanes eine Erhöhung der zulässigen baulichen Höhe erfolgt. Im Weiteren setzt der Bebauungsplan

fest, dass für die Errichtung von technischen Anlagen (Be- und Entlüftungsanlagen, Aufzugüberfahrten, etc.) eine Überschreitung der zulässigen Höhen um 1,0 m erfolgen darf.

Der geplante Gebäudekomplex passt sich durch die vorgesehene Höhenstaffelung an die umliegende Bebauung an. Die umgebende Bebauung hat Höhen von ca. 433,51 m ü.NN bis 434,35 m ü.NN auf. Somit entsteht gegenüber der bestehenden Wohnbebauung ein Höhenunterschied von ca. 16,0 m (7-geschossiger Gebäudeteil) auf den über die geplante Abstaffelung des Gebäudes reagiert wird.

Die Differenz von ca. 0,50 m zwischen der Objektplanung und der Planfestsetzung wird zur Sicherung möglicher Änderungen im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung vorgesehen.

Als zulässige Dachform wird ein Flachdach festgesetzt. Die Flachdachbereiche, die nicht durch technische Anlagen und Terrassen überbaut sind, werden extensiv begrünt. Die Flächen unterhalb von aufgeständerten Anlagen zur Gewinnung solarer Strahlungsenergie sind zu begrünen.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird insgesamt ein verträglicher Übergang zu der Bebauung im Plangebiet und der umliegenden bestehenden Bebauung geschaffen.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise festgesetzt. Demnach dürfen Gebäude mit einer Länge von über 50 m errichtet werden. Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise ist erforderlich, da die südliche Gebäudefassade mit einer Länge von rund 52 m geplant ist.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baufenster entsprechen der Grundlage der Entwurfsplanung des neu zu errichtenden Büro-, Geschäfts- und Wohnhauses. Das Baufenster ist so ausgebildet, dass gegenüber der Vorhabenplanung ein Spielraum von ca. 1,0 m besteht, um einen Spielraum für die Ausführungsplanung zu ermöglichen.

7.4 Abstandsflächen

Durch das Vorhaben sowie den beabsichtigten Hochpunkt können die vorgegebenen Abstandsflächen der Bayerischen Bauordnung (BayBO) gemäß Art. 6 BayBO nicht eingehalten werden.

Die Bayerische Bauordnung gibt bezüglich der allgemein einzuhaltenden Abstandsflächen 1 H der anrechenbaren Wandhöhe an. Das Plangrundstück wird aufgrund der vorgesehenen Entwicklung als Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus als sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO in einem Bereich, der neben einer wohnbaulichen Nutzung auch durch eine gemischte und gewerbliche Nutzung geprägt ist, ausgewiesen.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO können durch die Festsetzung von Baugrenzen geringere Abstandsflächen festgesetzt werden, insofern die ausreichende Belichtung und Belüftung nicht beeinträchtigt wird.

Der nach Süden orientierte Gebäudeteil ist mit einer Höhe von ca. 11,00 m bzw. ca. 15,00 m geplant. Die südlich angrenzende Bestandsbebauung weist eine Firsthöhe von ca. 11,70 m bzw. ca. 12,40 m auf, so dass ein höhenmäßiger Übergang der geplanten Bebauung und der bestehenden Bebauung nach Süden hin geschaffen werden kann. Zwischen den jeweiligen Außenfassaden (geplante Bebauung und

südlich angrenzende Bebauung) ist ein Abstand von rund 12,00 m bis ca. 18,00 m gegeben, so dass von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung ausgegangen werden kann.

Selbes gilt für die östlich anschließende Bebauung. Zwischen den jeweiligen Außenfassaden der Bestandsbebauung und der geplanten Bebauung liegt ein Abstand von knapp 17 m vor, so dass auch hier von einer ausreichenden Belichtung und Belüftung der Bestandsbebauung ausgegangen werden kann.

Die höher geplanten Gebäudeteile sind nach Norden, zum Kreisverkehr, sowie nach Westen zur Ludwig-Kick-Straße, hin orientiert.

Aufgrund des Abstandes zwischen den angrenzenden, bestehenden Gebäuden und der geplanten Neubebauung sowie der Lage und Ausrichtung des neuen Gebäudekomplexes, ist die Belichtung mit Tageslicht, sowie die Belüftung in ausreichendem Maße gewährleistet.

Die Reduzierung der Abstandsflächen ist daher städtebaulich vertretbar.

7.5 Verkehrserschließung

Das Plangebiet ist über die angrenzende Straßenverkehrsflächen an das öffentliche Straßennetz angebunden. Fußläufig ist das Gebiet über das bestehende Fußwegenetz erschlossen.

Der Vorhabenstandort ist gut über die umliegenden Bushaltestellen, die sich in einer fußläufigen Entfernung befinden erreichbar und somit an das ÖPNV-Netz der Stadt Lindau angeschlossen.

Sowohl die angrenzende Ludwig-Kick-Straße als auch die Kemptener Straße sind mit einer Straßenbreite von 7,0 m ausreichend dimensioniert, um den zusätzlichen Verkehr aufzunehmen. Im Zuge des Planungsprozesses wurde hierzu von den Verkehrsingenieuren Besch & Partner eine Verkehrsuntersuchung zur Verkehrsstärke und der Leistungsfähigkeit durchgeführt. Das Verkehrsgutachten kommt dabei zu dem Ergebnis, dass das Vorhaben im Hinblick auf die Notwendigkeit eines Aufstellbereichs für Linksabbieger, der Sichtfeldern, der notwendigen Schleppkurven, der geplanten Parkierungsanlagen sowie der Leistungsfähigkeit der umliegend Straßen und des Kreisverkehres aus verkehrstechnischer Sicht einreichfähig ist. Das Verkehrsgutachten mit Stand April 2020 liegt den Planunterlagen bei.

Die Warenanlieferung der geplanten Einzelhandelsfilialen ist im Süden des Plangebietes gegenüber der Wohnbebauung vorgesehen. Im Rahmen eines Schallgutachtens werden die Auswirkungen, welche durch das Vorhaben und den Betrieb des geplanten Büro-, Geschäfts- und Wohnhauses auf die umliegende schutzwürdige Wohnbebauung ausgehen, geprüft. Diese Auswirkungen werden nachfolgend im Kapitel 10. Immissionsschutz, beschrieben.

Zur Ermittlung des Stellplatzbedarfs wird die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) herangezogen. In der Tiefgarage werden insgesamt 134 Stellplätze nachgewiesen, die auf insgesamt vier Untergeschosse aufgeteilt sind. Die Zu- und Ausfahrt der Tiefgarage erfolgt im Westen über die Ludwig-Kick-Straße.

Zudem werden ebenerdig ca. 30 Fahrradstellplätze im Bereich zur Kemptener Straße zur Verfügung gestellt, sowie weitere Fahrradstellplätze in zwei Fahrradkellern innerhalb des Gebäudes.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

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

- Die Festsetzung eines Erhaltungsgebotes für die bestehenden Obstbaumreihe entlang der Ludwig-Kick-Straße.
- Sowie Festsetzungen zur Dachbegrünung für die Verbesserung des Kleinklimas und zur Oberflächenwasserrückhaltung. Hierbei wird festgelegt, dass Flachdächer die nicht durch Terrassen und Zugänge überstellt sind, extensiv zu begrünen sind. Die Mindestsubstratstärke beträgt 10 cm. Im Bereich des Dachgartens findet zudem eine Bepflanzung durch Bäume und Sträucher statt. Dazu wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass eine Bepflanzung entsprechend der Darstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans und in Abstimmung mit der Stadt Lindau zu erfolgen hat.

8. Umweltauswirkungen der Planung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Nachfolgend wird zur Ermittlung, ob nachhaltige Auswirkungen durch die Entwicklung des Büro-, Geschäfts- und Wohnhauses vorliegen, eine informelle Umweltprüfung durchgeführt.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Neubebauung des Grundstückes gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich. Zudem ist das Grundstück bereits derzeit vollständig versiegelt.

Schutzgebiete nach FFH- und Vogelschutzrichtlinie sind durch das Plangebiet nicht betroffen.

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro Umweltkonzept, Diplom-Biologin Tanja Irg, eine artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt. Die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Untersuchung werden in der Planung berücksichtigt.

8.1 Schutzgut Mensch

Durch den Neubau des Büro-, Geschäfts- und Wohngebäudes kommt es baubedingt (Baubetriebe, Baustellenfahrzeuge, Krananlagen, etc.) zu einer temporären Beeinträchtigung der umliegenden Gebiete. Die im Bebauungsplan geregelten zulässigen Gebäudehöhen sollen einen Übergang zwischen der nördlichen Gewerbebebauung und der östlich und südlichen Wohnbebauung schaffen. Durch die angrenzende Ludwig-Kick-Straße und die Kemptener Straße ist das Plangebiet an das öffentliche Straßenverkehrsnetz angebunden.

Zur Prüfung der Schallauswirkungen auf die innerhalb des Geltungsbereiches geplanten schutzwürdigen Nutzungen, sowie auf die außerhalb des Plangebietes liegenden schutzwürdigen Nutzungen, wurde eine schalltechnische Untersuchung vorgenommen.

Im Ergebnis kommt das Gutachten zu der Bewertung, dass es durch den Verkehr auf den umliegenden Straßenverkehrsflächen zu Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16 BImSchV kommt. Bzgl. des nach TA Lärm zu beurteilenden

Anlagenlärms hat das Gutachten ergeben, dass die Immissionsrichtwerte sowohl tags als auch nachts eingehalten werden.

Aufgrund der Überschreitungen der Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV sind Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die im Bebauungsplan entsprechend festgesetzt werden.

Im Bebauungsplan werden diesbezüglich passive Schallschutzmaßnahmen in Form von nicht öffenbaren Fenstern an den lärmbelasteten Fassadenseiten (Nordfassade und Ostfassade) festgesetzt. Die Wohnnutzung und die Außenwohnbereiche wie Balkone, Terrassen und Loggien dürfen nur nach Süden bzw. Südwesten orientiert werden.

Im weiteren werden organisatorische Schallschutzmaßnahmen wie z.B. die Beschränkung des Betriebes der Außenbewirtung oder auch die Beschränkung der Anlieferzeiten festgelegt, um an der angrenzenden Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten zu können.

Unter Berücksichtigung der Schallschutzmaßnahmen ist von keinen nachhaltigen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Mensch auszugehen.

8.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

Innerhalb des Geltungsbereiches liegen keine Biotopflächen oder sonstige Schutzgebiete. Auf dem Grundstück innerhalb des Geltungsbereiches war in der Vergangenheit eine Tankstelle ansässig. Diese wurde bereits abgebrochen.

Das Grundstück liegt seither brach bzw. wird von einem Gebrauchtwagenhändler als Ausstellungsfläche für seine zum Verkauf stehenden Fahrzeuge genutzt.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich, mit Ausnahme der Bestandsbäume, keine für den Naturhaushalt wertvollen Vegetationselemente.

Die Bestandsbäume innerhalb des Geltungsbereiches werden im Bebauungsplan weitestgehend als zu erhalten festgesetzt, und grünen den Vorhabenstandort gegenüber der Ludwig-Kick-Straße ein.

Der Bestandsbaum an der Kemptener Straße kann nicht erhalten werden und wird im Zuge des Bauausführung gerodet. Als Ersatzpflanzung werden im Eingangsbereich an der Kemptener Straße Baumneupflanzungen erfolgen.

Im Zuge der Freiraumgestaltung findet eine Baumneupflanzung über dem 2. Obergeschoss auf den Terrassen, sowie im östlichen Eingangsbereich entlang der Kemptener Straße statt.

Im Rahmen des Planungsprozesses wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung 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 auslöst.

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

8.3 Schutzgut Boden

Das Gelände innerhalb des Geltungsbereiches ist nahezu eben. Zudem ist das Grundstück bis auf die vereinzelten Randbereiche der Baumbestände vollständig versiegelt.

Auf dem Grundstück befand sich vor Jahren eine Tankstelle, welche bereits abgebrochen wurde. Eine Bodensanierung fand ihm Rahmen der Rückbaumaßnahme bereits statt.

Die Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Umweltatlas Bayern weist für den Vorhabenstandort fast ausschließlich Braunerde und Parabraunerde aus kiesführendem Lehm (Deckschicht oder Verwitterungslehm) über tiefem Carbonatsandkies bis - Schluffkies (Schotter) aus.

Die Bodenschätzungskarte weist für den Planbereich folgende Bodenart- und - wertigkeit aus, l s l 1 (Sandige Lehme, Bodenklasse 1). Demnach würden bei einer unversiegelten Fläche sandige Lehmböden in sehr guter Zustandsstufe im Vorhabengebiet vorkommen. Aufgrund der bereits nahezu vollständigen Bodenversiegelung ist das natürliche Bodengefüge bereits derzeit nicht mehr gegeben.

Baubedingt kommt es zu keinen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Boden da der Bereich bereits nahezu vollständig versiegelt und bereits durch tragfähiges Material ausgetauscht wurde. Das natürliche Bodengefüge ist nicht mehr gegeben. Somit kommt es auch durch den Bau der 4-geschossigen Tiefgarage zu keinen weiteren Beeinträchtigungen des Schutzguts.

Die vorhandene Bodenstruktur ist bereits derzeit durch die vorhandene Versiegelung dauerhaft verändert. Das gewachsene Bodengefüge und die natürliche Leistungsfähigkeit des Bodens sind bereits gegenwärtig nicht mehr gegeben.

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

8.4 Schutzgut Wasser

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Das Grundstück liegt außerhalb von HQ100 und HQextrem Bereichen.

Das Gelände liegt bei rund 423 m u. N.N., so dass das Grundwasser rund 5,50 m unter Geländeoberkante liegt. Die Untergeschosse der Tiefgarage sind entsprechend wasserdicht und auftriebssicher auszubilden.

Das auf dem Grundstück anfallende, unverschmutzte Niederschlagswasser kann bereits derzeit durch die nahezu vollständige Flächenversiegelung nicht mehr flächenhaft über die belebte Bodenschicht versickern.

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

Durch die Neuplanung des Büro-, Geschäfts- und Wohngebäudes findet keine zusätzliche Flächenversiegelung statt. Aufgrund der bereits vorhanden, nahezu vollständigen Flächenversiegelung kann keine flächenhafte Versickerung über die belebte Bodenschicht erfolgen.

Da es sich bei dem Vorhaben um die Entwicklung eines Büro-, Geschäfts- und Wohnhauses handelt, ist davon auszugehen, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund gelangen.

Durch die Errichtung des Büro-, Geschäfts- und Wohngebäudes wird von keinen nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser ausgegangen.

8.5 Schutzgut Klima/Luft

Die Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ist bereits vollständig durch die Parkplatzfläche bzw. die Ausstellungsfläche des Gebrauchtwagenhändlers versiegelt. Lediglich entlang der Ludwig-Kick-Straße befindet sich eine Baumreihe innerhalb einer Grünfläche. Zudem befindet sich ein Bestandsbaum am östlichen Plangebietsrand an der Kemptener Straße.

Die bestehende Baumreihe (Birnbäume) entlang der Ludwig-Kick-Straße wird im Bestand erhalten. Lediglich der Bestandsbaum (Ahorn) an der Kemptener Straße kann nicht erhalten werden und wird im Zuge der Bauausführung gerodet.

Aufgrund der bereits vollständigen Flächenversiegelung und dem Erhalt der landschaftsbildprägenden Birnbäume, ergeben sich keine nachhaltigen Auswirkungen auf das Schutzgut Klima. Zudem sind im Rahmen der Freiflächengestaltung Baumneupflanzungen im Bereich des Dachgartens vorgesehen, welche ebenfalls die Auswirkungen auf das Schutzgut minimieren.

8.6 Schutzgut Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild wird geprägt durch das bestehende, baulich genutzte Umfeld. Im Norden befinden sich größere gewerbliche Bauten, im Süden und Osten befinden sich neben einer Zeilenbebauung auch eine kleinteiligere Wohnbebauung.

Das westliche Umfeld des Vorhabenstandortes wird durch den Aeschacher Friedhof und dessen üppigen Baumbestand sowie durch die freie Wiesenflächen, die Baumreihen und in die Landschaft eingestreuten Baumgruppen geprägt.

Im Plangebiet selbst können die Bestandsbäume, die den Vorhabenstandort weitestgehend einrahmen, als prägende Standortelemente beschrieben werden.

Der geplante Gebäudekomplex gegenüber dem Kreisverkehr und im Übergang zur nördlichen Gewerbebebauung, stellt ein Gebäudehochpunkt dar. Nach Süden hin zur angrenzenden Wohnbebauung findet eine Reduzierung der Gebäudehöhe, durch eine Abstufung des geplanten Gebäudes statt.

Die Bestandsbäume entlang der Ludwig-Kick-Straße (Birnbäume) werden im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt und bleiben demnach als ortsbildprägendes Naturelement im Bestand sowie zur Eingrünung des Gebietes gegenüber der Ludwig-Kick-Straße erhalten.

Zudem werden im Rahmen der Freiflächengestaltung Baumneupflanzungen im Bereich des Dachgartens vorgenommen.

Innerhalb des Vorhabenstandortes werden die Flachdachbereiche, welche nicht durch Terrassen oder Zugänge überstellt sind, extensiv begrünt und die Bestandsbäume (Birnbäume) erhalten. Dadurch kann eine angemessene Ein- und Durchgrünung umgesetzt werden.

Durch die vorgesehene Ein- und Durchgrünungsmaßnahmen wird das Vorhaben in das bauliche und landschaftliche Umfeld eingebettet. Ebenfalls wird durch die Höhenstaffelung des Gebäudekomplexes ein Übergang von der südlich und östlich angrenzenden, teilweise kleinteiligen Wohnbebauung, zur grobkörnigeren gewerblichen Bebauung geschaffen. Durch die geplante Bebauung in der dargestellten

Form wird die Baulücke zwischen der Ludwig-Kick-Straße und der Kemptener Straße geschlossen.

Bezogen auf das Schutzgut Landschaft kommt es zu keinen nachhaltigen Auswirkungen.

8.7 Schutzgut Fläche

Das Plangebiet ist bereits nahezu vollständig durch die bestehende Parkplatzfläche versiegelt. Zudem befindet sich der Standort in einem bereits bebauten Umfeld zwischen Kemptener Straße und Ludwig-Kick-Straße. Durch die Neuansiedlung des Geschäfts- Büro- und Wohngebäudes findet kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

Der Begriff Flächenverbrauch ist ein umgangssprachlicher Ausdruck für die irreversible Umnutzung der nicht erneuerbaren Ressource Boden. Die natürlichen Bodenfunktionen, die die Lebens- und Produktionsgrundlagen darstellen sowie Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sind, gehen durch eine Überbauung nahezu unwiederbringlich verloren. Aufgrund des bereits vorhandenen Parkplatzes und der damit verbunden Flächenversiegelung sind die natürlichen Bodenfunktionen bereits derzeit nicht mehr gegeben. Durch die geplante Nachnutzung des bereits nahezu vollständig versiegelten Grundstückes kann ein Beitrag zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden beigetragen werden. Durch die Ansiedlung innerhalb eines bebauten Bereiches können bislang unversiegelte Flächen im Außenbereich geschont werden. Es findet durch die Neuansiedlung kein zusätzlicher Flächenverbrauch statt.

Durch das Vorhaben ergeben sich keine Beeinträchtigung des Schutzguts Fläche.

8.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Gemäß dem Bayerischen Denkmal-Atlas sind innerhalb des Plangebietes sowie im näheren Umfeld keine Bau- und Bodendenkmäler bekannt. Es kommt zu keinen Auswirkungen auf Kultur- und Sachgüter.

Die nächstgelegenen Denkmäler befinden sich in rund 250 m westliche Entfernung
Aktennummer: D-7-76-116-523, Neuer Aeschacher Friedhof

9. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die geplante 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 nahezu vollständig versiegelt. Wertvolle Elemente des Naturhaushaltes sind innerhalb des Vorhabengrundstückes nicht vorhanden.

10. Artenschutzrechtliche Prüfung

Parallel zum Bebauungsplan wurde vom Büro Umweltkonzept, Dipl. Ing. Tanja Irg eine artenschutzrechtliche Prüfung erarbeitet. Das Plangebiet wurde an 2 Terminen (09.04.2020 und 06.05.2020) auf alle planungsrelevanten Arten untersucht.

Die Relevanzbegehungen fanden tagsüber statt. Dabei wurden hauptsächlich die vorhandenen Gehölze auf Vogelnester und Fledermäuse als geeignete Quartiere untersucht.

Die offenen Flächen wurden auf ein Reptilienvorkommen untersucht.

Bzgl. des Artennachweises von diversen Vogelarten wurde festgestellt, dass die angetroffenen Arten futtersuchend unterwegs waren. Die Arten brüten höchstwahrscheinlich in den Gärten der angrenzenden Siedlungen bzw. im Umfeld.

Ein Brutvorkommen der Amsel im dichten Efeubewuchs an den Gehölzen außerhalb des Geltungsbereiches ist möglich. Im laubfreien Zustand wurden auf den Bäumen keine Vogelnester festgestellt.

Bzgl. eines Fledermausvorkommens bestehen im Gebiet keine relevanten Strukturen (keine Baumhöhlen).

Ebenfalls wurde kein Zauneidechsenvorkommen nachgewiesen. Ein Vorkommen der Zauneidechse kann innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden, da die Schotterfläche stark verdichtet und derzeit als Parkfläche eines Autohändlers genutzt wird. Zudem ist die Vorhabenfläche durch die umliegenden Straßenverkehrsflächen stark verinselt.

Sonstige Tierarten konnten aufgrund der Habitatstrukturen ebenfalls ausgeschlossen werden.

Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen (Baumrodung außerhalb der Vogelbrutzeit), 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.

11. Immissionsschutz

In der Bauleitplanung sind u.a. die Anforderungen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu beachten und es ist zu prüfen, inwiefern schädliche Lärmimmissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetztes vorliegen und die Anforderungen an den Lärmschutz im Einwirkungsbereich erfüllt wird.

Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde von pm_akustik eine schalltechnische Untersuchung erstellt. Die Ergebnisse, Vorgehensweise und Berechnungsgrundlagen sind im schalltechnischen Gutachten pm_akustik GmbH, Bericht Nr. 0410-19 vom 31.08.2020 dokumentiert. Der Bericht liegt den Planunterlagen bei.

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 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 in der schalltechnischen Untersuchung formulierten Maßnahmenempfehlungen wurden als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
Grundsätzlich sind aktive Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwände/-wälle) passiven Maßnahmen vorzuziehen. Aufgrund der örtlichen Gegebenheiten und der geplanten Bebauung können aus städtebaulichen Gründen keine aktive Schallschutzmaßnahmen am Vorhabenstandort umgesetzt werden. Aus diesem Grund werden passive Schallschutzmaßnahmen in Form von Nutzungsorientierungen (Wohnnutzung und Außenwohnbereiche sind nach Süden bzw. Südwesten zu orientieren) getroffen. Außerdem wird festgelegt, dass auf den lärmbelasteten Fassadenseiten Fensteröffnungen errichtet werden dürfen, die nur zu Reinigungszwecken geöffnet werden dürfen.

An den untersuchten Immissionsorten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Orientierungswerte und die Immissionsgrenzwerte gemäß der 16. BImSchV im Prognosenullfall rechnerisch teilweise überschritten.

An einem Untersuchungsort am Pestalozziring 14 wird rechnerisch der Beurteilungspegel im Nachtzeitraum durch den planbedingten Fahrverkehr um 1 dB(A) erhöht.

Die Schaffung von benötigtem Wohnraum sowie der Ausbau der Nahversorgung des Lindauer Nordens wird in der städtebaulichen Abwägung als Rechtfertigung angesehen, der Umgebungsbebauung eine planbedingte Erhöhung der Verkehrslärmimmissionen zuzumuten.

12. Infrastrukturversorgung

Das Plangebiet kann an das bestehende Infrastrukturnetz angebunden werden bzw. das bestehende Infrastrukturnetz kann erweitert werden. Die bestehende Infrastruktur ist ausreichend dimensioniert, um das geplante Büro-, Geschäfts- und Wohnhaus anzubinden. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

13. Niederschlagswasserbeseitigung

Das auf den extensiv begrünten Dachflächen (Mindeststärke 10 cm) anfallende Oberflächenwasser kann zurückgehalten und teilweise wieder über Verdunstung an die Umgebung abgegeben werden. Das auf den Dachflächen anfallende Oberflächenwasser wird über die Dachabläufe abgeführt und gemeinsam mit den gefassten

Oberflächenwässern der Außenanlagen und Verkehrsflächen gedrosselt in die städtische Regenwasserkanalisation eingeleitet.

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

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.

14. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes als Geschäfts- und Bürogebäude 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 sowie für die Gestaltung der Werbeanlagen festgesetzt. Bei den Festlegungen zu Werbeanlagen wurde insbesondere darauf geachtet, dass keine störenden Auswirkungen (Blendwirkung) auf die umliegenden Nutzungen zu erwarten sind und das Ortsbild nicht beeinträchtigt wird.

15. Flächenangaben

15.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 2.965 m²	(100,0 %)
davon:		
- sonstiges Sondergebiet (SO)	ca. 2.168 m²	(73,1 %)
- öffentliche Straßenverkehrsfläche	ca. 35 m²	(1,2 %)
- öffenticher Geh- und Radweg	ca. 412 m²	(13,9 %)
- Verkehrsgrün	ca. 350 m²	(11,8 %)