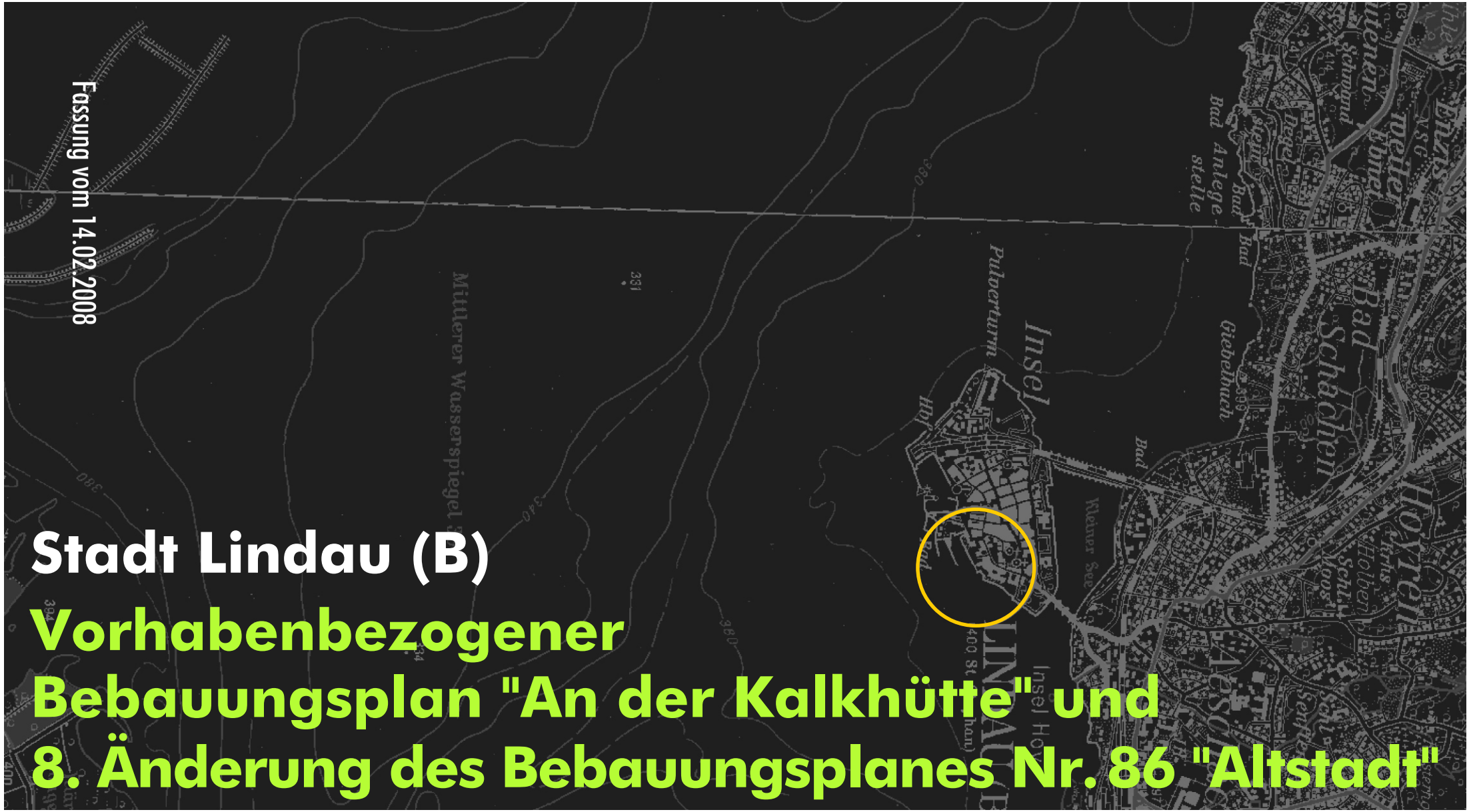
www.stadtplanung-sieber.de



Stadt Lindau (B)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "An der Kalkhütte" und 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt"

Fassung vom 14.02.2008

Inhaltsübersicht

		Seite
1	Rechtsgrundlagen	3
2	Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung	4
3	Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung	6
4	Hinweise und Zeichenerklärung	7
5	Satzung	9
6	Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungs- bzw. Änderungsbereiches	11
7	Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil	13
8	Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung	19
9	Begründung – Sonstiges	20
10	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	22
11	Begründung – Bilddokumentation	23
12	Verfahrensvermerke	24

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

1 Rechtsgrundlagen

1.1	**Baugesetzbuch**	(BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316)
1.2	**Baunutzungsverordnung**	(BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
1.3	**Planzeichenverordnung**	(PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58); die im nachfolgenden Text zitierten Nummern beziehen sich auf den Anhang zur PlanzV
1.4	**Bayerische Bauordnung**	(BayBO) in der Fassung vom 14.08.2007 (GVBl. Nr. 18 vom 24.08.2007 S. 588)
1.5	**Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern**	(GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.12.2007 (GVBl. 2007 S. 958)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

2 Planungsrechtliche Festsetzungen mit Zeichenerklärung

2.1 MI

Mischgebiet

Die Nutzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 6-8 BauNVO sind nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).

Die Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO wird nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 1 Abs. 5 BauNVO; § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO; § 6 BauNVO; Nr. 1.2.2. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.2

Ein-/Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB; Nr. 6.4. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.3 Betriebszeiten-Festsetzung

Die Betriebszeiten der gewerblichen Nutzungen werden auf 7:00 bis 22:00 Uhr festgesetzt.

2.4 Immissionsschutztechnische Festsetzungen zur Tiefgarage

Von der geplanten Tiefgarage gehen Lärmemissionen aus. Zum Schutz des nächstgelegenen, planungsrechtlich zulässigen Einwirkortes (Fl.-Nr. 72/6) wird folgendes festgesetzt:

- Die Lärmimmissionen ausgehend von der Tiefgarage dürfen an den nächstgelegenen stärkst betroffensten Einwirkorten der vorhanden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung (z.B. Grundstück Fl.-Nr. 72/6) nachstehende Immissions-Richtwerte nicht überschreiten: tagsüber/nachts 60/45 dB(A). Die Nachtzeit beginnt um 22:00 Uhr und endet um 7:00 Uhr. Mess-, Prognose- und Beurteilungsvorschrift ist die TA Lärm vom 26.08.1998.
- Die schallharten Bauteile der Tiefgaragenrampe (z.B. Wände, Decke) sind auf ihrer gesamten Länge, beginnend ab der Tiefgaragenfahrgasse bis zum oberirdischen Scheitelpunkt hochschallabsorbierend (z.B. Verkleidung mit Trapezlochprofil und Isover-Verschäumung) auszuführen.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

– Das Tiefgaragentor ist entsprechend dem Stand der Lärmschutztechnik, z.B. mit gummibezogenen Stoßkanten, Gummipuffern und lärmarmen Hallentorantriebsaggregaten auszustatten.

– Die Einrichtungen zum Bedienen des Garagentores sind so anzuordnen, dass sie ohne Verlassen des Autos zu bedienen sind. Nach Ausfahrt des Kraftfahrzeuges ist das Garagentor automatisch (z.B. durch Lichtschranke) zu verschließen.

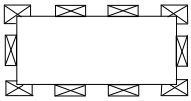
– Die in die Tiefgaragenrampe integrierten Entwässerungsrinnen sind so zu errichten und zu unterhalten, dass beim Überfahren keine Schlaggeräusche auftreten.

2.5

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" der Stadt Lindau (B).

Die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" (Fassung vom 11.11.1985, rechtsverbindlich seit 24.11.1986, zuletzt geändert am 25.06.2001, rechtsverbindlich seit 20.10.2001) vor dieser Änderung werden für diesen Bereich vollständig durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan ersetzt.

(§ 9 Abs. 7 BauGB, Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

2.6 

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" der Stadt Lindau (B), der durch diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Kalkhütte" aufgehoben wird.

(§ 9 Abs. 7 BauGB; Nr. 15.13. PlanzV; siehe Planzeichnung)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

3 Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffenen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 6 BauGB mit Zeichenerklärung

3.1 D Einzelanlagen im Sinne des Denkmalschutzrechtes

Ehemaliges Klostergebäude, Barfüßerplatz 1

Konzertsaal und Stadttheater, Fischergasse 37

(§ 9 Abs. 6 BauGB; Nr. 14.3. PlanzV)

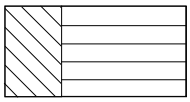
3.2 Flächiges Bodendenkmal

Der gesamte Geltungsbereich liegt innerhalb eines flächigen Bodendenkmales.

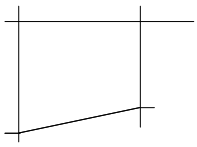
(§ 9 Abs. 6 BauGB)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

4 Hinweise und Zeichenerklärung

4.1 

Bestehendes Gebäude zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.2 

Bestehende Grundstücksgrenzen zur Zeit der Planaufstellung (siehe Planzeichnung);

4.3 80

Bestehende Flurnummer (siehe Planzeichnung);

4.4

Grenze des **räumlichen Geltungsbereiches** des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" der Stadt Lindau (B).

4.5 **Grundwasserdichte Untergeschoße**

Auf Grund der geringen Höhenlage im Bezug zum Bodensee in Verbindung mit der Bodenbeschaffenheit in bestimmten Teilbereichen ist innerhalb des Geltungsbereiches mit einem Vernässen des Arbeitsraumes zu rechnen. Die Gebäude sollten daher mit einem grundwasserdichten Untergeschoß ausgeführt werden.

4.6 **Ergänzende Hinweise**

Auf Grund der Beschaffenheit des Baugrundes der näheren Umgebung kann von einer Bebaubarkeit im überplanten Bereich ausgegangen werden. Dem Vorhabenträger wird darüber hinaus empfohlen, im Rahmen der Bauvorbereitungen eigene Erhebungen durchzuführen (z.B. Schürfgruben, Bohrungen).

Gemäß Art. 8 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG) ist das Auftreten von Bodendenkmälern (z.B. auffällige Bodenverfärbungen, Holzreste, Mauern, Metallgegenstände, Steingeräte, Scherben, Knochen etc.) unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde (Stadt Lindau) oder dem Bayerischen Landesamt für Denkmalpflege mitzuteilen. Die Möglichkeit zu Fundbergung und Dokumentation ist einzuräumen.

Sollte bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

und zu dokumentieren und die zuständigen Behörden umgehend zu informieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes, sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Die Tiefgarage ist mechanisch zu be- und entlüften. Die abgesaugte Luft wird über einen Kamin in 0,40 m über dem höchsten Gebäudepunkt in die freie Luftströmung abgeleitet.

4.7 Urheberrecht

Inhalt und redaktioneller Aufbau dieser Planung unterliegen den urheberrechtlichen Bestimmungen. Zuwiderhandeln wird privatrechtlich/standesrechtlich verfolgt.

5 Satzung

Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316), Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern (GO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.08.1998, zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.04.2007 (GVBl. 2007 S. 271), Art. 7 und Art. 91 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 04.08.1997 (GVBl. S. 433, ber. 24.07.1998 S. 270, BayRS 2132-1-I), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10.03.2006 (GVBl. S. 2006 S. 120), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132; II 1990 S. 889, 1124), zuletzt geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466), sowie der Planzeichenverordnung (PlanzV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) hat der Stadtrat der Stadt Lindau den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Kalkhütte" und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" in öffentlicher Sitzung am 26.02.2008 beschlossen.

§ 1 Aufhebung

Der Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt" der Stadt Lindau (Fassung vom 11.11.1985, rechtverbindlich seit 24.11.1986; zuletzt geändert am 25.06.2001, rechtsverbindlich seit 20.10.2001) sowie alle Änderungen, Ergänzungen oder Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, werden in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Bereich aufgehoben.

§ 2 Aufhebung der Baugestaltungssatzung

Für den gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" wird die Satzung über besondere Anforderungen an bauliche Anlagen im Bereich der Stadt Lindau (Bodensee) - Insel – (Baugestaltungssatzung) vom 14. Juli 2006 aufgehoben.

§ 3 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" ergeben sich aus deren zeichnerischem Teil vom 14.02.2008.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§ 4 Bestandteile der Satzung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "An der Kalkhütte" und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" bestehen aus dem Lageplan mit zeichnerischem und textlichem Teil vom 14.02.2008 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Textteil in der Fassung vom 29.11.2007. Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung vom 14.02.2008 beigefügt, ohne dessen Bestandteil zu sein.

Die bisherigen Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" (Fassung vom 11.11.1985, rechtsverbindlich seit 24.11.1986, zuletzt geändert am 25.06.2001, rechtsverbindlich seit 20.10.2001) innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches werden durch die nunmehr festgesetzten Inhalte vollständig ersetzt.

§ 5 In-Kraft-Treten

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "An der Kalkhütte" und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" der Stadt Lindau treten mit der ortsüblichen Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses in Kraft (gem. § 10 Abs. 3 BauGB).

§ 6 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wird gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" der Stadt Lindau im Wege der Berichtigung angepasst.

Lindau (B), den .....

.....
(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

(Dienstsiegel)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6 Begründung – Zusammenfassung, Lage des Planungs- bzw. Änderungsbereiches

6.1 Zusammenfassung

6.1.1 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das Vorhaben "Yachthafen Lindau" planungsrechtlich gesichert. Für den Planbereich wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

6.1.2 Der Planbereich liegt auf der Insel der Stadt Lindau. Er beinhaltet die ehemals als "Knaben-Realschule" genutzten Gebäude, deren Pausenhof, die Villa "An der Kalkhütte" sowie den Innenhof zum Stadttheater.

6.1.3 Der rechtsgültige Flächennutzungsplan stellt im überplanten Bereich Flächen für den Gemeinbedarf dar. Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt" setzt eine Gemeinbedarfsfläche fest. Das geplante Vorhaben "Yachthafen Lindau" ist planungsrechtlich innerhalb der Festsetzung Gemeinbedarfsfläche nicht zulässig. Somit ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 86 "Altstadt" sowie eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes notwendig.

6.1.4 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" erfolgen im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung).

6.1.5 Die Durchführung einer Umweltprüfung sowie die Erstellung eines Umweltberichtes sind somit nicht erforderlich (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB). Auch ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" zu erwarten sind, gelten als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB).

6.1.6 Auf das Vorhaben (Wohn- und Geschäftsgebäude) wirken die Lärmimmissionen des Pausenhofes und des Bolzplatzes der Grundschule (Fl.-Nr. 82) ein. Die schalltechnische Untersuchung (Fassung vom 06.12.2007) ergab, dass die zulässigen Immissions-Richtwerte der TA Lärm für ein Mischgebiet eingehalten werden. Der Pausenhof steht außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Parkplatz zur Verfügung. Die Nutzungskonflikte, die daraus resultieren können, wurden ebenfalls im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens untersucht. Die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutz-Verordnung) werden tagsüber und nachts an den Einwirkorten des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes eingehalten. Von der Tiefgarage des Bauvorhabens wirken Lärmimmissionen auf die Umgebungsbebauung ein. Durch Festsetzungen im Bebauungsplan wird sichergestellt, dass schädlichen Umwelteinwirkungen an den nächstgelegenen Einwirkorten nicht auftreten.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

6.2 Abgrenzung und Beschreibung des Planungs- bzw. Änderungsbereiches; ursprüngliche Festsetzungen

6.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich auf der Insel der Stadt Lindau, südlich der "Fischergasse".

6.2.2 Der Geltungsbereich wird im Norden vom Gebäude des Stadttheaters mit Konzertsaal begrenzt, im Osten durch die öffentliche Verkehrsfläche "An der Kalkhütte", im Süden durch die Kaimauer des Yachthafens und im Westen durch die Grundschule und deren Grundstück sowie die öffentliche Verkehrsfläche des "Barfüßerplatzes".

6.2.3 Die ursprünglichen Festsetzungen sehen für den Geltungsbereich eine Gemeinbedarfsfläche ohne genauere Bezeichnung vor.

6.2.4 Der Planungsbereich beinhaltet die Flächen und Gebäude der ehemaligen "Knaben-Realschule", deren Pausenhof, die Villa "An der Kalkhütte" sowie den Innenhof des nördlich der Realschule bestehenden Stadttheaters.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 75, 76, 78 (Teilfläche), 79, 80, 81, 82 und 83.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7 Begründung – städtebaulicher und planungsrechtlicher Teil

7.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

7.1.1 Im Umfeld des überplanten Bereiches befinden sich zahlreiche hochwertige Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe sowie ihre Gestaltung prägen. Im Norden grenzt der überplante Bereich an das Stadttheater mit seinem Konzertsaal und im Süden befindet sich die Villa "An der Kalkhütte" innerhalb des überplanten Bereiches.

7.1.2 Die Topografie innerhalb des überplanten Bereiches weist ein leichtes Gefälle nach Süden, Richtung Yachthafen, auf. Die Anschlüsse an die bereits bebauten Grundstücke sind unproblematisch.

7.2 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben

7.2.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2006 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

7.2.2 Die Stadt Lindau verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung vom 30.11.1985). Die überplanten Flächen werden hierin als Flächen für den Gemeinbedarf dargestellt. Da die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebiets-Einstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan wird im Zuge der Berichtigung (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB) angepasst.

7.2.3 Der bestehende Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt" ("einfacher Bebauungsplan" im Sinne des § 30 Abs. 3 BauGB) setzt für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Gemeinbedarfsfläche fest. Eine notwendige Änderung wird mit dem vorhabenbezogenen Bebauungplan "An der Kalkhütte" und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" vorgenommen.

7.2.4 Der überplante Bereich erscheint auf Grund seiner Lage im Stadtkern, seiner bereits vorgegebenen Siedlungsstruktur und der vorhandenen Erschließungsanlagen als Wohnbaufläche geeignet. Die östliche Umgebung des überplanten Bereiches wird durch Wohnnutzung geprägt. Die Einzelhandelsuntersuchung der Stadt Lindau aus dem Jahr 2006 empfiehlt das weitere Ausweisen von Wohnbauflächen zur Stärkung der Innenstadt Insel.

7.2.5 Innerhalb des Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befinden sich folgende Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): Barfüßerplatz 1 (ehemaliges Klostergebäude), Fischergasse 37 (Konzertsaal und Stadttheater).

Die Inhalte des Bebauungsplanes beeinflussen in keiner Weise den Schutz der Denkmäler "Barfüßerplatz 1" und "Fischergasse 37" auf Grund des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

(BayDSchG).

Der gesamte überplante Bereich liegt innerhalb der Umgrenzung von Gesamtanlagen (Ensembles) im Sinne des Denkmalschutzrechtes.

7.2.6 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

7.3 Erfordernis der Planung

7.3.1 Auf Grund der Nutzungs-Aufgabe der "Knaben-Realschule" durch den Neubau der Realschule ist die Nachnutzung der Realschul-Gebäude ungeklärt. Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Absicht eines privaten Investors, der das Grundstück der ehemaligen "Knaben-Realschule" erworben hat, ein Wohn- und Geschäftshaus in dem überplanten Bereich zu errichten. Es besteht ein öffentliches Interesse die Wohnnutzung innerhalb der Insel der Stadt Lindau zu erhalten und zu stärken. Das geplante Bauvorhaben ist bislang planungsrechtlich nicht zulässig, da es der Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung (Fläche für den Gemeinbedarf) widerspricht. Eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes ist erforderlich.

7.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

7.4.1 Durch den Neubau der Realschule an der "Ludwig-Kick-Straße" wurde für die Schulgebäude auf der Insel eine zukünftige Mischnutzung, die auch Wohnnutzung beinhaltet, konzipiert.

7.4.2 Im Rahmen der Mehrfachbeauftragung des Studienverfahrens "Yachthafen Lindau" wurde durch das Preisgericht der Entwurf von Prof. Kasper zur Umsetzung des Projektes empfohlen. In diesem Studienverfahren wurden fünf unterschiedliche Vorentwurfs-Alternativen erarbeitet.

7.4.3 Zielsetzung der Planung ist es, ein Einfügen des Vorhabens "Yachthafen Lindau" in die umgebende historische Bebauung zwischen Stadttheater, Villa "An der Kalkhütte" und Grundschule zu gewährleisten. Die genannten Gebäude bleiben erhalten.

7.4.4 Die Systematik des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entspricht den Anforderungen des § 30 Abs. 2 BauGB. Dadurch regelt sich die Zulässigkeit von Vorhaben in dem überplanten Bereich abschließend.

7.4.5 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von Baurecht Zweck gebunden auf das Vorhaben "Yachthafen Lindau" und die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Die Anforderungen an die verbindliche Regelung der Gestaltung der Baukörper (spezielle Gebäudegestaltung) des erstgereihten Entwurfes von Prof. Kasper werden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Verbindung mit dem Durchführungsvertrag sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan mit Textteil in der Fassung vom 29.11.2007 vereinbart. Über den Erlass von örtlichen Bauvorschriften wäre die Ver-

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

bindlichkeit der speziellen Gebäudegestaltung (Gebäudeform, Fassaden, etc.) des Entwurfes von Prof. Kasper nicht möglich.

7.4.6 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" erfolgen im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

Bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Die Gesamt-Größe des Geltungsbereiches beträgt 4.364 m^2 (0,44 ha). Die zulässige Grundfläche bzw. die Fläche, die bei Durchführung des Bebauungsplanes voraussichtlich versiegelt wird, liegt folglich unter 20.000 m^2.

Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter, da sich Bereiche solcher Schutzgüter nicht in räumlicher Nähe des überplanten Bereiches befinden.

Somit sind die Vorraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

7.4.7 Um zu einem lesbaren und rechtlich bestimmten Plan zu kommen, wird der Bereich vollständig von den Inhalten und den Rechtsgrundlagen des ursprünglichen Planes abgekoppelt. Der geänderte Teilbereich stellt damit ein unabhängiges und inhaltlich neu aufgestelltes Planwerk dar. Er regelt die bauliche Nutzbarkeit in diesem Bereich abschließend.

7.5 Abstandsflächen

7.5.1 Auf Grund des Vorhaben- und Erschließungsplanes mit Textteil gelten vom Bauordnungsrecht abweichende Maße der Tiefe der Abstandsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB.

7.6 Räumlich-strukturelles Konzept

7.6.1 Das Vorhaben "Yachthafen Lindau" sieht ein Wohn- und Geschäftshaus zwischen dem Stadttheater, der Villa "An der Kalkhütte" und der Grundschule vor. Das Gebäude der "Knaben-Realschule" wird durch einen Neubau ersetzt. Die Villa "An der Kalkhütte" wird durch einen Anbau nach Süden ergänzt und für Wohnzwecke umgebaut. Weiterhin wird unter dem Pausenhof eine Tiefgarage für den ruhenden Verkehr ermöglicht. Diese wird von der Verkehrsfläche "An der Kalkhütte" erschlossen.

7.7 Planungsrechtliche Vorschriften

7.7.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

§ 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Mischgebiet" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt über den Gebiets-Typus.

7.7.2 Für den Bereich "An der Kalkhütte" ist ein Mischgebiet (MI) festgesetzt.

7.7.2.1 Im Mischgebiet ist ein Ausschluss von Gartenbaubetrieben, Tankstellen und Vergnügungsstätten vorgesehen. Die genannten Nutzungen würden für den überplanten Bereich und deren umgebenden Grundstücke zu einem unlösbaren Konfliktpotenzial führen. Darüber hinaus sind weder Grundstücks-Bemessung noch Erschließungs-Situation für diese Nutzungen geeignet. Der Ausschluss von Vergnügungsstätten ist durch deren störenden Charakter auf das gesamte Umfeld begründet. Die Nutzungszeit der gewerblichen Betriebe wird aus immissionsschutztechnischen Gründen auf den Tagzeitraum (7:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt.

7.7.3 Der Ein- und Ausfahrtsbereich für die Tiefgarage wird südlich der Villa "An der Kalkhütte" zweckgebunden auf das Vorhaben "Yachthafen Lindau" festgesetzt.

7.7.4 Die immissionsschutztechnischen Festsetzungen zur Tiefgarage und Tiefgaragenrampe stellen sicher, dass an der bestehenden bzw. planungsrechtlich zulässigen Umgebungsbebauung keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

7.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

7.8.1 Der überplante Bereich ist über die Einmündung der Verkehrsfläche "An der Kalkhütte" in die "Fischergasse" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Fischergasse" und die "Chelles-Allee" besteht eine Anbindung an die "Bregenzer Straße" (Bundes-Straße 12).

7.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle des Stadtbusses am Stadttheater und die Nähe zum Hauptbahnhof Lindau gegeben.

7.8.3 Die erforderlichen Stellplätze für den überplanten Bereich werden durch die Zulässigkeit einer Tiefgarage gewährleistet.

7.9 Nutzungskonflikt-Lösung, Immissionsschutz

7.9.1 Von der geplanten Tiefgarage (44 Stellplätze) können Lärmimmissionen auf die Umgebungsbebauung ausgehen. Durch die Festsetzungen im Bebauungsplan wird jedoch gewährleistet, dass die zulässigen Immissions-Richtwerte der TA Lärm eigehalten werden.

7.9.2 Auf die geplante Wohnnutzung wirken die Lärmimmissionen des Pausenhofes und des Bolzplatzes der angrenzenden Grundschule ein. Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens (Fassung

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

vom 06.12.2007) wurden diese Einwirkungen untersucht. Es zeigte sich, dass die im Mischgebiet zulässigen Immissions-Richtwerte der TA Lärm (tagsüber/nachts 60/45 dB(A)) eingehalten werden. Nutzungskonflikte liegen nicht vor.

7.9.3 Der Pausenhof der Grundschule steht außerhalb der Schulzeiten als öffentlicher Parkplatz für jedermann zur Verfügung. Auf ihm findet seit den 1970er Jahren nach Straßenverkehrsrecht sog. tatsächlich öffentlicher Verkehr statt. Somit sind alle straßenverkehrsrechtlichen Bestimmungen anzuwenden. Es gilt die 16. BImSchV (Straßenverkehrslärmschutz-Verordnung). In der schalltechnischen Untersuchung (Fassung vom 06.12.2007) wurden die Lärmimmissionen des Parkplatzes auf die geplante Wohnbebauung prognostiziert. Es zeigt sich, dass die Immissions-Grenzwerte der 16. BImSchV durch die o.g. Nutzung des Pausenhofes tagsüber und nachts eingehalten werden.

7.9.4 Auf das Planungsgebiet wirken die Lärmemissionen der Lüftungsanlage und der Werkstatt des Theaters ein. Für die Lüftungsanlage des Theaters liegt eine Genehmigung vom 28.10.1985 vor. In der Genehmigung sind Auflagen enthalten, die die Einhaltung der zulässigen Immissions-Richtwerte der TA Lärm an den nächstgelegenen Einwirkorten sicherstellen. Eine weitere Untersuchung ist nicht erforderlich. Der Betrieb der Werkstatt muss ebenfalls nicht weiter untersucht werden, da bisher schon die Immissions-Richtwerte an der Umgebungsbebauung eingehalten werden müssen.

7.9.5 Es ist geplant die Tiefgarage mechanisch zu be- und entlüften. Die abgesaugte Luft wird über einen Kamin in 0,40 m über dem höchsten Gebäudepunkt in die freie Luftströmung abgeleitet. Schädliche Umwelteinwirkungen auf Grund von Schadstoffemissionen sind nicht zu erwarten.

7.10 Wasserwirtschaft

7.10.1 Die Gemeinde verfügt über ein Trenn-System zur Entsorgung der Abwässer.

7.10.2 Das anfallende Schmutzwasser wird der städtischen Kläranlage zugeführt. Die Anlage ist ausreichend dimensioniert.

7.10.3 Das anfallende Regenwasser wird am Yachthafen dem Bodensee zugeführt.

7.10.4 Der überplante Bereich wird an die städtische Frischwasserleitung angeschlossen. Dadurch ist eine einwandfreie Trinkwasserversorgung gewährleistet.

7.10.5 Auf Grund der Aufschlüsse und Erfahrungen aus der unmittelbaren Umgebung des überplanten Bereiches im Rahmen von Bauvorhaben aus der jüngeren Zeit kann davon ausgegangen werden, dass keine ungewöhnlichen Grundwasserverhältnisse vorliegen.

Exakte Aufschlüsse zum Grundwasserstand innerhalb des Planbereiches sind deshalb nicht erforderlich und liegen nicht vor.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

7.11 Geologie

7.11.1 Die Flächen sind aus geologischer Sicht für eine Bebauung geeignet. Mit landschaftstypischen und ortsüblichen Erschwernissen bei der Ausführung der Baumaßnahmen muss jedoch gerechnet werden.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

8 Begründung – Umweltbericht (§ 2 Abs. 4 und § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB und Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB) sowie Abarbeitung der Eingriffsregelung des § 1a Baugesetzbuch (BauGB), Konzept zur Grünordnung

8.1 Umweltprüfung

8.1.1 Die Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Erstellung eines Umweltberichtes gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB sind nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

8.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

8.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (gem. § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist somit nicht erforderlich.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9 Begründung – Sonstiges

9.1 Wesentliche Auswirkungen

9.1.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtgemeindliche Situation sind auf Grund des beschränkten Ausmaßes der Bebauung nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

9.1.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit keiner Einbuße des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick).

9.2 Kennwerte

9.2.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,44 ha

9.2.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Baufläche als MI	0,44	100,0 %

9.3 Erschließung

9.3.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke Lindau

9.3.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau

9.3.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten und einer bestehenden Saugstelle an der Ufermauer zum Yachthafen sichergestellt.

9.3.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau

9.3.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau

9.3.6 Müllentsorgung durch: ZAK

9.3.7 Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan "An der Kalkhütte" und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

9.4 Durchführungsvertrag

9.4.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen.

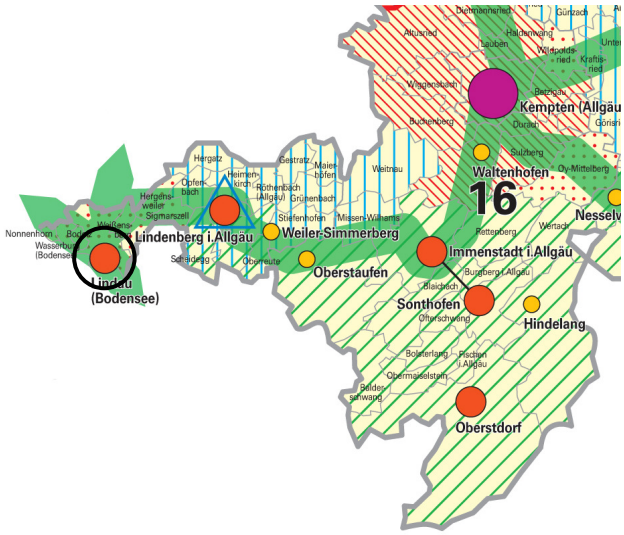
9.5 Planänderungen

Bei der Planänderung vom 14.02.2008 wurden die Ergebnisse der Abwägung aus der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Beteiligung der Behörden eingearbeitet. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Stadtratsprotokoll bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Stadtratssitzung vom 26.02.2008 enthalten):

- Aktualisierung der Rechtsgrundlagen
- Ergänzungen bei der nachrichtlichen Übernahme
- Ergänzungen bei den Hinweisen
- Änderungen und Ergänzungen bei der Begründung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006, Karte Anhang 3 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum", Mittelzentrum, Entwicklungsachse Kempten-Lindau und Landesgrenze BW-Lindau



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu 2006, Karte 1 "Raumstruktur"; Darstellung als "Allgemeiner Ländlicher Raum"

Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Blick von Norden auf den Stadttheater-Eingang, die "Knaben-Realschule" und die Villa "An der Kalkhütte" im Hintergrund; im Vordergrund die öffentliche Verkehrsfläche "An der Kalkhütte"

Blick von Südwesten auf das Gebäude der ehemaligen "Knaben-Realschule" welches durch einen Neubau ersetzt werden soll; im Bild rechts das Stadttheater

Blick von Süden auf den ehemaligen Schulhof der "Knaben-Realschule"; dahinter das Gebäude der ehemaligen "Knaben-Realschule"

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

12 Verfahrensvermerke

12.1 Aufstellungsbeschluss zur Änderung (gem. § 2 Abs. 1 BauGB)

Der Aufstellungsbeschluss zur Änderung erfolgte in der Stadtratssitzung vom 18.12.2007. Der Beschluss wurde am 21.12.2007 ortsüblich bekannt gemacht.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

12.2 Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 BauGB)

Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 BauGB) mit öffentlicher Unterrichtung sowie Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 02.01.2008 bis 04.02.2008 (Billigungsbeschluss vom 18.12.2007; Entwurfsfassung vom 07.12.2007; Bekanntmachung am 21.12.2007) statt (gem. § 3 Abs. 2 BauGB).

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

12.3 Beteiligung der Behörden (gem. § 4 BauGB)

Von einer Unterrichtung und Aufforderung zur Äußerung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurde abgesehen (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

Von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange wurden Stellungnahmen eingeholt (gem. § 4 Abs. 2 BauGB). Sie wurden mit Schreiben vom 20.12.2007 (Entwurfsfassung vom 07.12.2007) zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

12.4 Satzungsbeschluss (gem. § 10 Abs. 1 BauGB)

Der Satzungsbeschluss erfolgte in der Stadtratssitzung vom 26.02.2008 über die Entwurfsfassung vom 14.02.2008.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

12.5 Ausfertigung

Textteil und zeichnerischer Teil bilden eine Einheit und lagen in Form einer versiegelten Fassung dem Gemeinderat zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vor.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

12.6 Bekanntmachung und In-Kraft-Treten (gem. § 10 Abs. 3 BauGB)

Der Satzungsbeschluss wurde am 18.07.2008 ortsüblich bekannt gemacht. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan "An der Kalkhütte" und die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" sind damit in Kraft getreten. Sie werden mit Begründung für jede Person zur Einsicht bereitgehalten. Über den Inhalt wird auf Verlangen Auskunft gegeben.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

12.7 Berichtigung des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan wurde gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB für den Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "An der Kalkhütte" und der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" im Wege der Berichtigung angepasst. Die Berichtigung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Lindau (B), den ....

(Petra Meier to Bernd-Seidl, Oberbürgermeisterin)

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen

Plan aufgestellt am: 07.12.2007

Plan geändert am: 14.02.2008

Planer:

…… Büro für Stadtplanung, H. Sieber, Weißensberg

(Unterschrift)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Nur die versiegelten Originalausfertigungen tragen die Unterschrift des Planers. Der Text ist auf der Grundlage der jeweils aktuellen amtlichen Rechtschreibregeln erstellt.

Planung unterliegt urheberrechtlichen Bestimmungen