Stadt Lindau
(Bodensee)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Nr. 86 "Altstadt", 10. Änderung "Kaufhaus May"

Begründung

Fassung vom 23.11.2015

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. E. Zint
89231 Neu-Ulm

Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im rechtsgültigen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau als gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan kann demnach nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden. Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung gemäß § 13 a BauGB bearbeitet, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

2. Anlass und Ziel der Planung

Die Fa. Marktplatz 5 Lindau Immobilienentwicklungs GmbH, Martinstraße 10, 1180 Wien, Österreich, beabsichtigt in den Gebäudeteilen zum Marktplatz und der Neugasse einen Umbau im 2. Obergeschoss sowie dem 1. und 2. Dachgeschoss mit Wohnungen.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 86 für das Gebiet Altstadt", vom 25.11.1994. Die Art der baulichen Nutzung ist dabei als Sondergebiet Kaufhaus festgesetzt. Die geplante Teilumwidmung mit Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss ist aufgrund der bestehenden Festsetzungen nicht genehmigungsfähig. Zur planungsrechtlichen Sicherung der vorgesehenen Baumaßnahmen ist nach Abstimmung mit dem Stadtbauamt Lindau die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans erforderlich.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan soll die planungsrechtliche Sicherung der Umbauplanung ermöglicht werden.

3. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt in der zentralen Innenstadtlage auf der Lindauer Insel. Die bestehende Bebauung des Plangebietes weist zum Marktplatz sowie zur Straße Auf der Mauer 3 Vollgeschosse mit ausgebauten, steilen Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächern (DN teilweise über 55°) auf. Die Zwischenbauten entlang der Neugasse weisen 2 Vollgeschosse mit vergleichbaren Dachformen wie die beiden Hauptgebäude auf. Zum Blockinnenbereich besteht ein 1-geschossiges Gebäudeteil mit Flachdach.

Das Umfeld des Plangebietes ist sehr dicht bebaut. Die Bestandsbebauung wird durch denkmalgeschützte Gebäude des ausgehenden Mittelalters und der frühen Neuzeit geprägt, die in geschlossener Bauweise aneinander angebaut sind. Die Lindauer Insel weist eine weitestgehend unzerstörte Baustruktur auf, die größtenteils unverändert bis in das 15. und 16. Jahrhundert zurückreicht. Die bestehende Bebauung unterliegt der Baugestaltungssatzung der Stadt Lindau (Insel). Ziel der Baugestaltungssatzung ist es, den städtebaulichen und architektonischen Kontext zu bewahren. Das Orts- Platz- und Straßenbild der Insel ist deshalb nach dem Bayer Denkmalschutzgesetz in seiner Gesamtheit unter Ensembleschutz gestellt.

Das Gebäude In der Grub 4 innerhalb des Plangebietes ist unter der Nr. D-7-76-116-144 als Kulturdenkmal in die Denkmalliste eingetragen. Der Eintrag weist ein Wohnhaus, dreigeschossiger Bau mit Krüppelwalmdach, nach 1728, renoviert 1836, aus.

Die Nutzung der Gebäude im Plangebiet weist mit Zugang vom Marktplatz das HEKA Kaufhaus über zwei (2) Geschosse und mit Zugang von der Zwanzigerstraße einen großflächigen Lebensmittelmarkt (Netto) im Untergeschoss auf. Das HEKA Kaufhaus wurde ursprünglich über 3 Geschosse betrieben, das 2. Obergeschoss wird derzeit nur als Lagerraum genutzt. Das Gebäude In der Grub 4 wird im Erdgeschoss mit einem Bekleidungsgeschäft (Schiesser) und ab dem 1. Obergeschoss mit Wohnungen genutzt. Die Gebäude Auf der Mauer 5 – 9 und In der Grub 4 weisen ab dem 2. Obergeschoss Wohnungen auf.

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über den Marktplatz und fußläufig über die angrenzenden Gassen.

Das Plangebiet umfasst die Grundstücke Fl.st. Nr. 303, 304, 304/2, 305, 313 und eine Teilfläche von 314 mit einer Größe von 1.678 m².

4. Bauliche Konzeption zur Weiterentwicklung des Plangebietes

Die Planung der baulichen Umnutzung der bestehenden Gebäude wurde vom Büro Kubeth + Kubeth, Gesellschaft für Architektur und Sachverstand mbH erarbeitet, die als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan herangezogen wird.

In den Gebäudeteilen zum Marktplatz und der Neugasse ist im 2. Obergeschoss sowie dem 1. und 2. Dachgeschoss ein Umbau mit insgesamt 9 Wohnungen unterschiedlicher Größe vorgesehen.

Die bauliche Konzeption sieht einen Abtrag des bestehenden Daches im Bereich der Gebäudeteile Marktplatz 5/In der Grub 2 mit einem Wiederaufbau in der gleichen Dimension und Ausbildung vor. Das Dach im Mittelteil des Plangebietes (Flst.-Nr. 303 u. 304) wird ebenfalls abgetragen und in einer vergleichbaren Dimension wieder aufgebaut. In diesem Bereich ist eine Altane als Terrasse zu den angrenzenden Wohnungen vorgesehen. Die Gebäudehöhen werden gegenüber dem Bestand nur im Bereich der Erneuerung der Dachflächen geringfügig geändert.

Die ursprüngliche, sich teilweise über 3 Geschosse erstreckende Nutzung der Gebäude innerhalb des Geltungsbereiches durch das HEKA Kaufhaus wird auf 2 Geschosse zurückgenommen. Das 2. Obergeschoss einschließlich des 1. und 2. Dachgeschosses soll für Wohnzwecke umgenutzt und dazu entsprechend ausgebaut werden. Die Nutzungen im Bereich des Grundstückes in der Grub 4 werden nicht verändert, ein Umbau findet hier nicht statt. Das Grundstück wird in das Plangebiet einbezogen, um die bestehenden Nutzungen planungsrechtlich zu sichern. Die Nutzungen im Bereich der Grundstücke Auf der Mauer werden ebenfalls nicht geändert.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan mit der detaillierten Darstellung der Umbauplanung ist verbindlicher Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Die Umbaumaßnahmen werden in enger Abstimmung mit der unteren Denkmalschutzbehörde bei der Stadt Lindau durchgeführt.

Mit den Umnutzungs- und Umbaumaßnahmen wird der Nachfrage nach innerstädtischen Wohnungen unter Beachtung der historischen und denkmalrechtlichen Vorgaben Rechnung getragen. Ziel ist dabei eine Aufwertung, nutzungsorientierte Durchmischung und Revitalisierung dieser städtischen Lage zu erreichen. Zudem soll der Einzelhandel durch die Zulässigkeit ergänzender Angebote insgesamt gestärt werden.

5. Aufhebung des bestehenden Bebauungsplans

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplans "2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 86 für das Gebiet Altstadt" mit Stand vom 25.11.1994. Dieser Bebauungsplan wird in dem betroffenen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 "Altstadt", 10. Änderung "Kaufhaus May", aufgeboben.

6. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt. Entsprechend § 13a Abs. 1 BauGB kann ein Bebauungsplan u.a. "für die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren sind u.a., dass die festgesetzte Grundfläche im Bebauungsplan gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB weniger als 20.000 m² aufweist und gem. § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen. Auch darf der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von UVP-pflichtigen Vorhaben begründen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 Abs. 1 BauGB wird in Verbindung mit § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB nicht durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren kann von der Umweltprüfung nach § 2 BauGB bzw. vom Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen werden. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter sind nicht gegeben.

Der Geltungsbereich befindet sich in einer zentralen innerörtlichen Lage. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans weist eine Fläche von ca. 1.678 m² auf. Das Vorhaben stellt damit eine Maßnahme zur Innenentwicklung mit der Umnutzung bestehender Gebäudeflächen dar. Das Vorhaben bleibt weit unter der vorgegebenen Flächenobergrenze von 20.000 m² Grundfläche.

Im Ergebnis sind die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13a BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt", 10. Änderung "Kaufhaus May" gegeben.

7. Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich wird entsprechend der Festsetzung des bestehenden Bebauungsplans als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Kaufhaus übernommen. Diese Nutzung ist nach wie vor im Plangebiet vorherrschend. Die zusätzlichen Handelsnutzungen mit dem Nettomarkt im Untergeschoss sowie dem Textilmarkt In der Grub 4 ergänzen diese Hauptnutzung.

Im Plangebiet sind insgesamt folgende Nutzungen zulässig:

Sondergebiet SO 1

- Zwei großflächige Einzelhandelsbetriebe im UG, EG und 1. OG, sonstige ergänzende Einzelhandelsbetriebe sowie, den zulässigen Betrieben zugeordneten und untergeordneten Nutzungen z.B. (Cafés, Restaurants, Bistros) mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 2.340 m²
- Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss

Sondergebiet 2
- Sonstige Einzelhandelsbetriebe mit einer höchstzulässigen Verkaufsfläche von 213 m²
- Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss

In den beiden Sondergebieten (SO1 und SO2) sind folgende Sortimentsbereiche zulässig:

- Antiquitäten, Kunstgegenstände
- Baby- und Kinderartikel
- Bekleidung, Wäsche, Strümpfe
- Brillen und -zubehör, optische Erzeugnisse, Hörgeräteakustik
- Bücher, Schreibwaren
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Foto und Fotozubehör, Film
- Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel, Haushaltswaren, Silberwaren
- Haushaltselektronik ("weiße Ware")
- Haus- und Heimtextilien, Gardinen, Bettwaren
- Lederwaren, Kürschner-, Galanteriewaren (inkl. Pelze, Taschen, Schulranzen)
- Hobby- und Sammelbedarf (z.B. Musikinstrumente, Briefmarken)
- Sanitätsbedarf
- Schuhe und Zubehör
- Stoffe, Kurzwaren, Handarbeitsbedarf, Bastelartikel
- Spielwaren
- Sport- und Campingartikel
- Unterhaltungselektronik, Tonträger ("braune Ware")
- Uhren, Schmuck
- Waffen, Jagd-, Reit- und Angelbedarf
- Arzneimittel (Apotheken)
- Drogerieartikel, Parfümerieartikel
- Lebensmittel: Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Reformwaren, Naturkost
- Schnittblumen
- Wasch- und Putzmittel
- Zeitschriften, Zeitungen

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigen einerseits den Bestand und andererseits die vorgesehenen Umnutzungen für Wohnzwecke ab dem 2. Obergeschoss im Sondergebiet SO 2. Die geschossweise unterschiedlichen Festsetzungen werden auf der Grundlage von § 9 Abs. 3 BauGB vorgenommen.

In den textlichen Festsetzungen wird zusätzlich bestimmt, dass gemäß § 12 Abs. 3a BauGB nur die Nutzungen zulässig sind, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Weitergehende Nutzungen über die im Durchführungsvertrag festgelegten sind damit nicht zulässig.

Mit den festgesetzten Ergänzungen zur Art der baulichen Nutzung gegenüber dem bestehenden, rechtskräftigen Bebauungsplan "2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 86 für das Gebiet Altstadt" erfolgt eine Stärkung des innerstädtischen Wohnens auf der Insel. Es wird festgesetzt, dass Wohnungen ab dem 1. Obergeschoss im SO 2 und im SO 1 ab dem 2. Obergeschosses zulässig sind. Im Untergeschoss, den Erdgeschossen sowie im 1. Obergeschoss des Sondergebietes SO 2 sind dabei nur gewerbliche Handelsnutzungen zulässig.

Durch die Schaffung von 9 neuen Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss im Sondergebiet SO 2 kann ein zusätzliches Angebot an Wohnraum in der Innenstadt geschaffen werden. Die Wohnnutzung soll zur Nutzungsmischung und zur Belebung der Innenstadt auch nach Geschäftsschluss beitragen.

Mit den getroffenen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung können alle in der Planung vorgesehenen Nutzungen planungsrechtlich gesichert werden.

7.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

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

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird für das gesamte Plangebiet entsprechend der vorhandenen Bebauung auf den Wert von 0,9 festgesetzt. Die überbaute Grundstücksfläche mit der bestehenden Bebauung beträgt 0,877. Damit entsprechen die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen den Werten der bestehenden innerstädtischen Bebauung. Das festgesetzte Sondergebiet ist vergleichbar mit dem baulichen Charakter eines Kerngebietes, für das § 17 Abs. 1 BauNVO eine Obergrenze der GRZ von 1,0 vorsieht.

Die Höhe der baulichen Anlagen wird für die einzelnen Gebäudeteile über die max. zulässige Oberkante der Gebäudehöhen (FH und OK) als absolute Höhe in NN Höhen im neuen System, jeweils differenziert, festgelegt. Die maximal zulässige Firsthöhe des Hauptgebäudes zum Marktplatz wird dabei mit max. 418,0 m ü. NN. festgesetzt. Die zulässige relative Gebäudehöhe beträgt somit max. 18,0 m über dem Straßenniveau des Marktplatzes in diesem Bereich. Die Projektplanung sieht hier konkret nur eine Gebäudehöhe von 417,66 m vor. Die entstehende Differenz von 0,34 m stellt hierbei einen Spielraum für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten Bauplanung dar.

Die Firsthöhen der Gebäudeteile Auf der Mauer werden mit max. 416,0 m ü. NN. und im Bereich der Neugasse mit max. 411,60 m ü. NN festgesetzt. Die zulässigen relativen Gebäudehöhen betragen somit ca. 16.0 m bzw. 11,57 m über dem Straßenniveau der angrenzenden Verkehrsflächen.. Die Differenz von 0,68 m bzw. 0,47 m ermöglicht einen geringen Spielraum für mögliche Änderungen im Rahmen der konkreten. Die Altane (Terrasse) im mittleren Bereich des Plangebietes auf der Höhe der Neugasse wird mit einer Oberkante von max. 411,75 m ü. NN festgesetzt. Die derzeitige Planung sieht eine Höhe von 411,26 m ü. NN vor.

Das 1-geschossige Gebäudeteil im Blockinnenbereich mit der Flachdachausbildung wird mit einer zulässigen Höhe von 406,10m ü. NN festgesetzt. Damit wird die bestehende Höhe dieses Gebäudeteils aus dem Bestand übernommen und um 1,60m für Brüstungshöhe inkl. 0,5m Spielraum für Änderungen ergänzt.

Mit den vorgesehenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden keine sichtbaren Veränderungen an der bestehenden Baumasse und den Gebäudehöhen ermöglicht.

7.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen, Abstandsflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster wird auf Grundlage der bestehenden Bebauung, die in Ihrer Grundfläche nicht geändert wird, festgelegt. Die Baugrenzen an den Randbereichen zu den angrenzenden Verkehrsflächen werden weitgehend entlang

der Grundstücksgrenzen auf Grund der nahezu vollständigen Überbauung der Grundstücke geführt. Im Blockinnenbereich werden die Baugrenzen mit einem geringen Abstand entlang der bestehenden Bebauung geführt, um seitens des Bebauungsplans flexibel auf kleinere bauliche Änderungen reagieren zu können.

Gegenüber dem bestehenden rechtskräftigen Bebauungsplan "2. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 86 für das Gebiet Altstadt" wird die bestehende Grünfläche im Blockinnenbereich nicht in die überbaubaren Grundstücksflächen mit einbezogen. Diese soll als Freifläche für die Bewohner zur Verfügung gestellt werden.

Im Blockinnenbereich wird zur Ermöglichung von Balkonen für die Wohnungen ab dem 2. Obergeschoss eine separate Baugrenze mit einer Überschreitung der Baugrenze des Hauptgebäudes um 2,0 m ermöglicht. In diesem Bereich können die vorgegebenen Abstandstiefen gem. Art. 6 Abs. 5 BayBO nicht eingehalten werden. Die Tiefe der Abstandsflächen wird deshalb in diesem Bereich auf 0,4 H reduziert.

Die Reduzierung der Abstandstiefen im Bereich der vorgesehenen Balkone wird zur Verbesserung der Wohnqualität, insbesondere auf Grund der zentralen innerstädtischen Lage, ermöglicht. Die Beleuchtung mit Tageslicht sowie die Belüftung ist in ausreichendem Maße gesichert, Gründe des Brandschutzes stehen nicht entgegen. Mit der Reduzierung der Abstandsflächen ist keine Beeinträchtigungen der nachbarlichen Belange zu erwarten.

7.4 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Geltungsbereichs erfolgt über die angrenzenden Verkehrsflächen. Die Ver- und Entsorgung des Kaufhauses erfolgt über den Marktplatz.

Regelungen zur Parkierung für die zusätzlichen Wohnungen werden im Durchführungsvertrag vorgenommen. Für die Kunden der Ladengeschäfte stehen unmittelbar angrenzend an die Zwanzigerstraße genügend öffentliche Stellplätze zur Verfügung.

7.5 Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen insbesondere die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Nach § 50 des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden.

Für den Bebauungsplan werden deshalb verschiedene Festsetzungen getroffen, mit denen die Orientierungswerte der DIN 18005 eingehalten werden können.

Diese Festsetzungen betreffen:

- Orientierung der zur Belüftung der Ruheräume erforderlichen Fensteröffnungen der Ruhe- und Aufenthaltsräume auf die straßenabgewandte Seite (z.B. Südseite)

- Ausnahmen der Orientierungspflicht, für einzelne Ruhe- und Aufenthaltsräume, wenn alle Orientierungsmöglichkeiten ausgeschöpft sind und dann noch Ruhe- und Aufenthaltsräume vorhanden sind, welche die Orientierungsmaßgabe nicht erfüllen, sind diese Räume mit schallgedämpften technischen Lüftungsmöglichkeit (z.B. mechanisch unterstützte Fensterrahmenlüftung, Einzellüfter) auszustatten.
- Die Lärmimmissionen (z.B. Musikdarbietung, Gesprächslärm), ausgehend von den Geschäftsräumen (z.B. Einzelhandel, Cafés, Restaurant, Bistros) dürfen in den Innenräumen der baulich mit den Geschäftsräumen verbundenen betriebsfremden schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109, die Innenraumrichtwerte von tagsüber/ nachts 35/25 dB (A) nicht überschreiten.

  Ein weiterer Lärmkonflikt ist der Einsatz von raumlufttechnischen Anlagen für die Küche der Gaststätte bedingt durch die räumliche Enge der Umgebungsbebauung. Die Dimensionierung der passiven Schallschutzmaßnahmen für die o.g. Problematik ist durch einen anerkannten Sachverständigen (z.B. Sachverständiger gemäß § 26 BImSchG) durchzuführen und zur Beurteilung erneut vorzulegen.
- Die geruchsintensive Abluft im Bereich der Küche ist durch eine ausreichend dimensionierte raumlufttechnische Anlage an den Entstehungsorten ausreichend zu erfassen und einem Fettfangfilter (z.B. Stahlwollefilter) zur Reinigung zuzuführen. Die gereinigte Küchenabluft ist über eine Abluftleitung in 0,4 m Höhe über den höchsten Dachfirst des Wohn- und Geschäftsgebäudes senkrecht in die freie Luftströmung abzuleiten. Eine Überdachung der Kaminmündung ist nur in Form eines Deflektors möglich.

Durch diese Festsetzungen können in den neu geschaffenen Wohnungen gesunde Wohn und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden.

7.6 Grünordnerische Festsetzungen

Im Rahmen der Grünordnung wird die bestehende Freifläche im Blockinnenbereich als private Grünfläche festgesetzt. Die Fläche ist unter Verwendung von Stauden, Gräsern und Gehölzen gärtnerisch zu gestalten und soll den Bewohnern der Wohnungen als Freifläche zur Verfügung gestellt werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich des fast vollständig versiegelten Stadtkernes der Insel. Daher wird ergänzend zur Gestaltung der kleinen Freifläche eine extensive Dachbegrünung des 1-geschossigen Gebäudeteils im Blockinnenbereich mit Ausnahme von Terrassen und sonstigen begehbaren Bereichen festgesetzt.

7.7 Umweltbericht, naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die vorgegebenen Kriterien nach § 13 a Abs. 1 BauGB sind aufgrund der Größe des Geltungsbereiches von ca. 1.678 m² erfüllt. Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB für die Bebauung des Grundstückes sowie die Erstellung eines Umweltberichtes im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich, da keine weiteren Versiegelungen gegenüber der bestehenden Bebauung stattfinden.

7.8 Infrastrukturversorgung

Die bestehende Infrastruktur ist zur Versorgung des Plangebietes ausreichend dimensioniert. Die Ableitung des Schmutzwassers zur Kläranlage erfolgt über bereits vorhandene Kanäle.

7.9 Nachrichtliche Übernahmen

Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Baugestaltungssatzung der Stadt Lindau (Insel). Das Orts- Platz- und Straßenbild der Insel ist nach dem Bayer Denkmalschutzgesetz in seiner Gesamtheit unter Ensembleschutz gestellt. Diese rechtliche Vorgabe für die Planung wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB als nachrichtliche Übernahme im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich aufgeführt.

Das Gebäude In der Grub 4 ist gemäß Denkmalliste der Stadt Lindau als Kulturdenkmal festgesetzt. Diese Festlegung wird ebenfalls als nachrichtliche Übernahme im vorhabenbezogenen Bebauungsplan textlich aufgeführt.

7.10 Äußere Gestaltung baulicher Anlagen

Zur Sicherung der denkmalrechtlichen und gestalterischen Zielsetzung des Gebietes werden für die Gestaltung der vorgesehenen Umbaumaßnahmen Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden für Werbeanlagen, die Unterbringung von Müllbehältern und die Reduzierung der Abstandsflächen im Bereich der Balkone ab dem 2. Obergeschoss festgesetzt.

Die weiteren Gestaltungsanforderungen, insbesondere zur Dachausbildung, für die Dachgaupen, dem Ausstieg zur Altane und zur Ausführung und Materialwahl dieser Bauteile werden im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan geregelt.

8. Flächenangaben

8.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.678 m²	(100,0 %)
davon: Sondergebiet SO 1	ca. 1.393 m²	(83,0 %)
Sondergebiet SO 2	ca. 161 m²	(9,6 %)
Private Grünfläche	ca. 124 m²	(7,4 %)

8.2 Kostenangaben

Der Stadt Lindau entstehen durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan keine Kosten. Die Kosten für die Bearbeitung des Bebauungsplanes werden vom Vorhabenträger als Veranlasser des Bebauungsplanes vollständig getragen.