STADT LINDAU (B)

BEBAUUNGSPLAN Nr. 86 FÜR DAS GEBIET

ALTSTADT

MASSTAB 1:1000

LINDAU-B, DEN 11.11.1985

STADTBAUAMT

LEITER

STADTPLANUNG

LEITER

Festsetzungen

Zeichenerklärung

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

MI — Mischgebiet

Gm — Gemeinbedarfsflächen

Hinweise

Vorhandene Hauptgebäude mit Hausnummern

Vorhandene Nebengebäude mit Hausnummern

123 — Flurstücksnummern

Mauern

Böschungen

Bestehende Flurstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

Die Stadt Lindau(B) erläßt aufgrund von § 10 Bundesbaugesetz (BBauG) in der Fassung vom 18. 8. 1976 (BGBl. I S. 2257), geändert durch Gesetz von 6. Juli 1979 (BGBl. I S. 949), § 1 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 15. 9. 1977 (BGBl. I S. 1763) in Verbindung mit Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern in der Fassung vom 26. 10. 1982 (Bay RS 2132-1-I) beiliegenden Bebauungsplan.

§ 1

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind neue Schank- und Speisewirtschaften nicht zugelassen. Der Bestandsschutz wird nicht beeinträchtigt. Der Bestandsschutz bezieht sich baurechtlich auch auf die ausgeübte und genehmigte Nutzung in ihrem zeitlichen Umfang; sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften bleiben unberührt. Ausnahmen können nur für Erweiterungen und Umbauten bestehender Gaststätten im Erdgeschoß und im 1. Obergeschoß gewährt werden, wenn eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BBauG nicht zu befürchten ist. Ausnahmen können auch für die Einrichtung von solchen Gaststätten gewährt werden, die als Tagesgaststätten nur bis 19^{00} Uhr betrieben werden.

§ 2

Die in § 1 festgesetzten Beschränkungen gelten auch für Schank- und Speisewirtschaften, die mit dem Betrieb eines Beherbergungsgewerbes verbunden sind und nicht ausschließlich der Bewirtung der Gäste des Beherbergungsbetriebes dienen.

§ 3

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Vergnügungsstätten und Diskotheken nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise.

§ 4

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind mit Ausnahme des § 1 im Mischgebiet ab dem II. Obergeschoß nur Wohnungen zulässig, nicht jedoch gewerblich genutzter Wohnraum, z.B. Ferienwohnungen. Der Bestandsschutz wird nicht beeinträchtigt. Der Bestandsschutz gilt auch bei baulichen Änderungen für gleiche Nutzungen auf gleichem Raum weiter. Ausnahmen können nur gewährt werden, wenn gleichzeitig gleichwertiger Wohnraum der gleichen Größe auf demselben Grundstück geschaffen wird. Ausnahmen können ferner gewährt werden, wenn dem Bestandsschutz unterliegende tatsächlich ausgeübte und genehmigte gewerbliche Nutzungen durch gewerbliche Nutzungen weniger störender Art ersetzt werden, z.B. Gaststätten durch Büroräume, und wenn eine wesentliche Beeinträchtigung öffentlicher Belange im Sinne des § 1 Abs. 6 BBauG nicht zu befürchten ist.

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt"

1) Geltungsbereich: siehe Planzeichnung

2) Erfordernis zur Planaufstellung:

Die stetige Zunahme von Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der Lindauer Altstadt hat eine zunehmend einseitige Nutzungsstruktur zur Folge. Die mit dieser Nutzung verbundenen Belästigungen beeinträchtigen zunehmend das aus städtebaulichen Gründen erwünschte Wohnen im Stadtkern. Die Insel Lindau hat besondere Bedeutung als Mittelpunkt des Mittelzentrums Lindau. Neben die Funktion als Geschäftszentrum muß gleichrangig die Funktion des Wohnens gestellt werden. Das Ziel, die Nutzungen in diesem empfindlichen Stadtbereich den städtebaulichen und stadtstrukturellen Erfordernissen entsprechend zu ordnen, läßt sich nur mit Mitteln der Bauleitplanung erreichen. Daher besteht ein öffentliches Interesse an der Aufstellung eines Bebauungsplanes.

3) Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan wird aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) entwickelt.

4) Planung: Ziele und Maßnahmen

Ziel des Bebauungsplanes ist die städtebaulich sinnvolle Steuerung der Nutzungsmischungen im Altstadtbereich. Die gewerbliche Nutzung durch Geschäfte sowie Schank- und Speisewirtschaften hat aufgrund ihrer größeren wirtschaftlichen Stärke zunehmend auf der Insel Fuß gefaßt und verdrängt dabei gleichzeitig die ebenso erwünschte Wohnnutzung. Dem soll der Bebauungsplan entgegensteuern. Deshalb ist gemäß § 1 Abs. 7 die in Mischgebieten zulässige gewerbliche Nutzung ausschließlich auf das Erdgeschoß und das I. Obergeschoß beschränkt. In den übrigen Geschoßen ist nur Wohnraum zulässig. Diese Festsetzung entspricht den üblichen Nutzungsvorstellungen der Gewerbebetriebe, sich im Erdgeschoß und unmittelbar darüber anzusiedeln, weil Kellerräume im allgemeinen auf der Insel nicht vorhanden sind. Sie verhindert jedoch, daß gewerbliche Nutzungen auch in die oberen Geschoße z.B. in Form von Praxen und Büroräumen drängen. Diese Festsetzung ermöglicht auch bei den im Durchschnitt 4-geschossigen Gebäuden eine wirtschaftliche Sanierung, da zwei Geschoße anschließend gewerblich vermietet werden können. Andererseits ist sichergestellt, daß im allgemeinen mindestens die Hälfte der Geschoße eines Gebäudes als Wohnraum genutzt wird. Zusammengefaßt wird durch diese Festsetzung langfrisitg ein ausgewogenes Verhältnis zwischen Wohnen und Gewerbe erhalten werden können. Dies trägt zum einen der Zentrumsfunktion der Altstadt für die Stadt Lindau und darüberhinaus ihrer Rolle als Mittelzentrum für die Region Rechnung.

Zwei Ausnahmeregelungen entsprechen den Zielen des Bebauungsplanes, den Wohnraum zu erhalten und die Störungen durch Gewerbe zu verringern. Deshalb kann zugelassen werden, daß zusätzliche Gewerberäume in höheren Geschoßen durch Schaffung neuen Wohnraumes im gleichen Gebäude ausgeglichen werden und daß bestandsgeschützte gewerbliche Nutzungen durch weniger störende gewerbliche Nutzungen auch in anderen Geschoßen ersetzt werden können.

Die zahlreichen Schank- und Speisewirtschaften im Altstadtbereich stören durch ihren Betrieb und auch durch den Zustrom der Gäste bis in die Nachtstunden hinein in besonders starkem Maße das Wohnen in der Altstadt. Eine Zunahme dieses Wirtschaftssektors ist daher aus städtebaulichen Gründen unbedingt zu verhindern. Deshalb wird von den Möglichkeiten der BauNVO, insbesondere von § 1 Abs. 5, 7 und 9, Gebrauch gemacht und diese Nutzung grundsätzlich in den Mischgebieten ausgeschlossen.

Ausnahmen können wiederum entsprechend den Zielen des Bebauungsplanes nur für die Erweiterung und den Umbau bestehender bestandsgeschützter Schank- und Speisewirtschaften zugelassen werden, wenn keine Bedenken wegen zu erwartender Belästigungen bestehen. Ausnahmsweise ist auch die Neueinrichtung von Tagesgaststätten zulässig, die um 19^{00} Uhr schließen, weil die Belästigungen der Wohnbevölkerung insbesondere in den Abend- und Nachtstunden auftreten.

Vergnügungsstätten und Diskotheken sind im gesamten Geltungsbereich nicht zulässig, auch nicht ausnahmsweise, weil die von ihnen ausgehenden Störungen mit dem Wohnen nicht vereinbar sind.

Die Altstadt Lindau steht insgesamt als Ensemble unter Denkmalschutz. Sie ist dicht bebaut, die Verkehrswege liegen historisch fest. Bauvorhaben können daher grundsätzlich im Rahmen des § 34 in Verbindung mit dem Denkmalschutz beurteilt werden, so daß weitere Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur Erschließung entfallen können.

5) Kosten entstehen durch den Bebauungsplan nicht.

Verfahrensvermerke

Aufstellungsbeschluß des Stadtrates am 27. 7. 1982
bekanntgemacht am 4. 9. 1982

Anhörung gemäß § 2 a (2) BBauG am 22. 3. 1984

1. Entwurf mit Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG
öffentlich ausgelegt vom 27. 8. 1984 bis 27. 9. 1984

2. Entwurf mit Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG
öffentlich ausgelegt vom 2. 5. 1985 bis 3. 6. 1985

3. Entwurf mit Begründung gemäß § 2 a (6) BBauG
öffentlich ausgelegt vom 2. 12. 1985 bis 2. 1. 1986

Lindau(Bodensee), den 7. April 1986

Steurer
Oberbürgermeister

Vom Stadtrat gemäß § 10 BBauG in der Fassung vom
11. 11. 1985 als Satzung beschlossen.

Lindau(Bodensee), den 7. April 1986

Steurer
Oberbürgermeister

Genehmigt gemäß § 11 BBauG mit Bescheid der Regierung
von Schwaben vom 4.7.86/1.9.86 Nr. 420-4622-107.4

Augsburg, den 1.9.1986
Regierung von Schwaben
IA
Jübel
BOR

Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben
vom 4. Juli 1986 Nr. 420-4622-107.4

Lindau(Bodensee), den 14. Aug. 1986

Steurer
Oberbürgermeister

Bekanntgabe der Genehmigung gemäß § 12 BBauG im Amtsblatt
der Stadt Lindau(B) am 27. September 1986.

Der Bebauungsplan ist mit der Bekanntgabe rechtsverbindlich.

Lindau(Bodensee), den 24. 11. 1986

Steurer
Oberbürgermeister