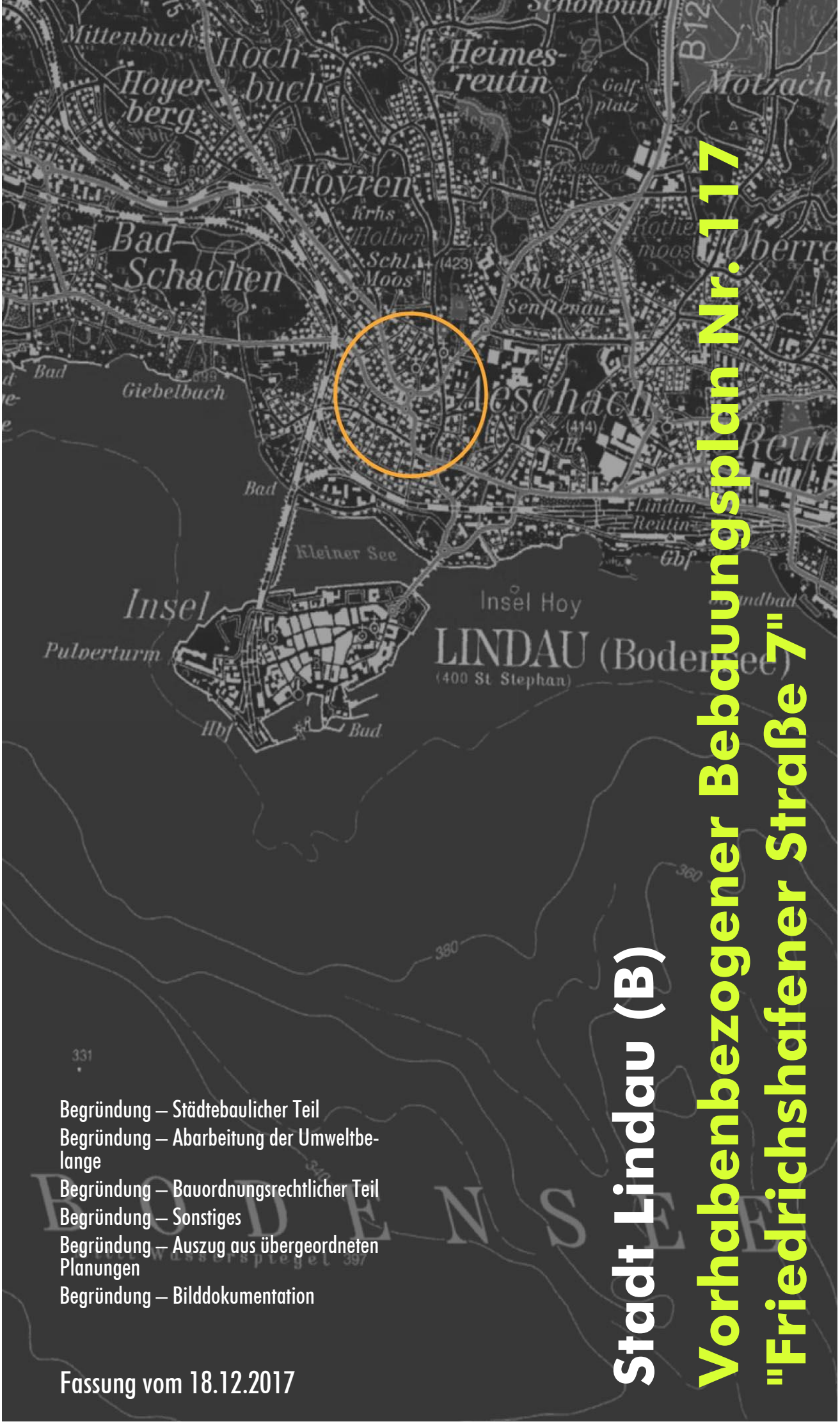


Stadt Lindau (B)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7"

Begründung – Städtebaulicher Teil
Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange
Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil
Begründung – Sonstiges
Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen
Begründung – Bilddokumentation

Fassung vom 18.12.2017

www.buerosieber.de

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Begründung – Städtebaulicher Teil	3
2	Begründung – Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB), Konzept zur Grünordnung	10
3	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	13
4	Begründung – Sonstiges	15
5	Begründung – Auszug aus übergeordneten Planungen	17
6	Begründung – Bilddokumentation	18

1 Begründung – Städtebaulicher Teil

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Zusammenfassung

1.1.1.1 Das Plangebiet liegt in zentraler Lage des Stadtteiles "Aeschach" der Stadt Lindau (B). Im Nordosten grenzt die "Friedrichshafener Straße" an.

1.1.1.2 Das geplante Bauvorhaben mit der Bezeichnung "Wohn- und Geschäftshaus" ist bisher planungsrechtlich nicht zulässig. Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird für die Errichtung des geplanten Wohn- und Geschäftsgebäudes die bauplanungsrechtliche Grundlage geschaffen.

1.1.1.3 Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

1.1.1.4 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 ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" im beschleunigten Verfahren (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

1.1.1.5 Ein Ausgleich bzw. eine Abarbeitung der Eingriffs-Regelung ist nicht erforderlich. Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" 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).

1.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1.2.1 Der zu überplanende Bereich von ca. 0,11 ha, liegt in zentraler Lage des Ortsteiles Aeschach der Stadt Lindau (B). Im Nordosten grenzt die "Friedrichshafener Straße" an. Im Westen, Süden und Osten ist das Plangebiet von Wohn- und Geschäftshäusern umgeben.

1.1.2.2 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke: Fl.-Nrn. 104, 100/14, 105 (Teilfläche) Gemarkung Aeschach.

1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

1.2.1 Bestands-Daten und allgemeine Grundstücks-Morphologie

1.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

1.2.1.2 Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich derzeit ein Wohn- und Geschäftsgebäude mit angeschlossenen Lagerräumen, drei Garagen sowie einem Holzschuppen. Die bestehende Bebauung weist eine schlechte Bausubstanz auf. Darüber hinaus sind keine naturräumlichen Einzelelemente vorhanden. Es sind keine Bäume und Sträucher vorhanden.

1.2.1.3 Der überwiegende Teil des Geländes ist nahezu eben. Nach Nordosten zur "Friedrichshafener Straße" hin sowie nach Südwesten fällt das Gelände leicht ab. Die Anschlüsse an die" Friedrichshafener Straße" im Nordosten sowie die Überfahrt zur "Wackerstraße" im Südwesten bestehen bereits und sind unproblematisch. Zu dem bebauten Grundstück Fl.-Nr. 105 ist ein Höhensprung vorhanden. Dieser ist seitens des höher liegenden Grundstückes Fl.-Nr.105 baulich gefasst. Die Grundstücke Fl.-Nrn. 100, 100/2 liegen tiefer.

1.2.2 Erfordernis der Planung

1.2.2.1 Unmittelbarer Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 "Friedrichshafener Str. 7" ist die Absicht eines Investors, an dieser Stelle ein Wohn- und Geschäftshaus zu errichten, dessen Zulässigkeit in diesem Fall nicht gemäß § 34 BauGB möglich ist. Durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sollen sowohl Wohnraum, als auch eine Bäckerei mit Tagescafé im Stadtteil "Aeschach" geschaffen werden. Die Gemeinde unterstützt das Vorhaben, um der Nachfrage nach zusätzlichem Wohnraum nachzukommen und den zentralen Versorgungsbereich "Aeschach" zu stärken. Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine städtebaulich zentrale Lage, die sich für die geplante Bebauung eignet. Es ist erforderlich durch die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit dieses Vorhabens zu schaffen.

1.2.3 Übergeordnete Planungen

1.2.3.1 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2013 (LEP) und des Regionalplanes Region Allgäu, in der Neufassung vom 10.01.2007.

1.2.3.2 Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan (rechtsgültig mit Bekanntmachung der Genehmigung am 13.07.2013). Die überplanten Flächen werden hierin als gemischte Bauflächen (M) dargestellt. Der Nutzungszweck "Wohn- und Geschäftshaus" kann aus der Darstellung der gemischten Bauflächen (M) des rechtsgültigen Flächennutzungsplanes hergeleitet werden, das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 BauGB wird damit erfüllt.

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

1.2.4 Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

1.2.4.1 Auf Grund der besonderen Eignung des Grundstückes für das Vorhaben wurden keine weiteren Standorte in der Stadt Lindau (B) geprüft.

1.2.4.2 Der vorliegende Standort zeichnet sich durch seine gute Lage im Ortsteil Aeschach der Stadt Lindau (B) aus. Das aktuelle Einzelhandelskonzept für die Stadt Lindau weist den Bereich um den "Aeschacher Markt" als zentralen Versorgungsbereich aus. Als Hauptmagnet ist der Edeka zu nennen. Neben verschiedenen Einzelhandelsbetrieben sind auch gastronomische Einrichtungen vorhanden. Der Standort Aeschach ist schwerpunktmäßig Versorgungszentrum für die Lindauer selbst. Dies haben auch die Befragungsergebnisse der Point-of-Sale-Befragungen bestätigt. In zwei Vor-Ort-Befragungen im August 2015 und im März 2016 ergab sich, dass Aeschach, im Vergleich zu den anderen zentralen Versorgungsbereichen "Reutin/Lindaupark" und "Lindau Insel", am stärksten nur von den Lindauern selbst aufgesucht wird (August 75 %, März 88%). Daneben ist das Plangebiet vollständig erschlossen und der somit entstehende Erschließungs-Aufwand als gering einzustufen.

1.2.4.3 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist ein Beitrag zur Erneuerung und Aufwertung des Ortsteiles "Aeschach" zu leisten. Durch den Wegfall der Gaststätte "Aeschacher Hof" in den vergangenen Jahren, wurde im Rahmen der Bürgerbeteiligung des ISEK (Integriertes Stadtentwicklungskonzept) der Wunsch geäußert, dass wieder ein Gasthaus, bzw. eine Möglichkeit für einen Treffpunkt geschaffen werden soll. Das geplante Café, insbesondere die Außenterrasse, kann hierfür einen Ersatz bieten. Das geplante Bäckerei- und Café-Angebot wird den zentralen Versorgungsbereich "Aeschach" stärken und dadurch auch die bestehenden Einzelhandelsbetriebe sichern. Denn eine höhere Attraktivität des "Aeschacher Marktes" durch ein zeitgemäßes Angebot sichert den Fortbestand des Versorgungsbereiches insgesamt. Durch die Erstellung von Wohnungen soll außerdem weiterer Wohnraum geschaffen werden, der die ortsansäßige Bevölkerung anspricht. Die Wohnungsgrößen wurden dementsprechend gewählt.

1.2.4.4 Durch die Wahl des Planungs-Instrumentes "vorhabenbezogener Bebauungsplan" soll sichergestellt werden, dass die Schaffung von zusätzlichem Baurecht zweckgebunden auf die o.g. Erfordernisse hin erfolgt. Dabei wird neben dem Vorhaben- und Erschließungsplan der Durchführungsvertrag als Steuerungsinstrument zur Umsetzung des Vorhabens genutzt. Durch die Möglichkeit, das Vorhaben kurzfristig durch Änderungen von Details im Innenraum an sich wandelnde Erfordernisse der Nutzung anpassen zu können, werden entsprechende Detailinhalte des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht Bestandteil der Satzung.

1.2.4.5 Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" erfolgt im so genannten beschleunigten Verfahren gem. § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung). Dies ist aus folgenden Gründen möglich:

- bei dem Vorhaben handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.
- die zulässige Grundfläche liegt bei 550 m^2 und 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 Voraussetzungen für die Anwendung des beschleunigten Verfahrens im Sinne des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten.

1.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

1.2.5.1 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 § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungs-Zweckes "Wohn- und Geschäftshaus" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

1.2.5.2 Für das Plangebiet ist der Gebiets-Typ "Wohn- und Geschäftshaus" festgesetzt. Es wird dadurch eindeutig geregelt, dass innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eine Bäckereifiliale mit Tagescafé und Wohnungen sowie die jeweils dafür erforderlichen Nebenanlagen zulässig sind. Aufgrund des allgemein knappen Wohnraumes sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

1.2.5.3 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung konzentrieren sich auf diejenigen, die für die Realisierung des Vorhabens erforderlich, aber auch geboten sind:

– Die Festsetzung der Grundfläche (GR) mit 550 m^2 ermöglicht die Verwirklichung des geplanten Bauvorhabens. Die festgesetzte Grundfläche orientiert sich dabei an dem geplanten Gebäude, damit sichergestellt wird, dass maximal dieses samt Nebenanlagen errichtet werden kann.

– Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Tiefgaragen, Parkplätze, Zufahrten etc. zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fern zu halten. Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungs-Möglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden geplanten Art nicht ausreichend. Allein durch die nachzuweisenden Stellplätze über eine Tiefgarage und/oder Stellplätze ist in der Regel das Überschreitungs-Potenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Gewächshäuschen, Spielgeräte, Schwimmbecken etc.) sowie unter Umständen unterirdische Anlagen. Eine beliebige Ausdehnung der Überschreitungs-Möglichkeit für alle in § 19 BauNVO genannten Anlagen auf den im Plan festgesetzten Wert würde u.U. zu Fehlentwicklungen führen, da dann z.B. Grenzgaragen in einem nicht vertretbaren Maße zulässig wären. Die getroffene Regelung sieht eine differenzierte Überschreitungsmöglichkeit vor. Für die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO genannten Anlagen besteht auf Grund von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO eine Überschreitungsmöglichkeit von 50 % der zulässigen Grundfläche. Für die in den abweichenden Bestimmungen dieser Planung genannten Anlagen besteht

eine weitergehende Überschreitungsmöglichkeit. Die Kappungs-Grenzen für die einzelnen Nebenanlagen-Typen sind daher unterschiedlich. Eine solche Differenzierung wird zwar in § 19 Abs. 4 Satz 2 BauN-VO nicht ausdrücklich erwähnt, sie ist jedoch auf Grund der Ausführungen in den einschlägigen Kommentierungen als zulässig anzusehen (vgl. Fickert/Fieseler zu § 19 Rn 23).

– Die Festsetzung einer Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung des Vorhabens. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

1.2.5.4 Die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) ist auf die Umsetzung des geplanten Vorhabens abgestimmt. Sie ist so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe des Gebäudes (zulässige Grundfläche) geringfügig hinausgeht.

1.2.6 Immissionsschutz

1.2.6.1 Auf das Plangebiet wirken die Verkehrslärm-Immissionen der nördlich verlaufenden "Friedrichshafener Straße" ein. Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Büro Sieber, Fassung vom 21.08.2017) wurden die Verkehrslärm-Immissionen gemäß DIN 18005-1 (Schallschutz im Städtebau) ermitteln und bewertet. Dabei wurde dem Vorhaben der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewiesen (Orientierungswert gemäß DIN 18005-1 tags/nachts 60/50 dB(A)). Es zeigt sich, dass die Orientierungswerte sowohl tagsüber (6:00 bis 22:00 Uhr) um bis zu 7 dB(A) als auch im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) um bis zu 9 dB(A) überschritten werden. Zur Lösung des Konfliktes sind Lärmschutz-Maßnahmen erforderlich. Aufgrund der Nähe zur "Friedrichshafener Straße" sowie der erforderlichen Höhe von über 10,00 m ist die Umsetzung einer aktiven Lärmschutz-Maßnahme z.B. in Form einer Wand nicht sinnvoll. Da mehrere Fassaden im Überschreitungsbereich der Orientierungswerte der DIN 18005-1 liegen ist eine Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Wohn- und Ruheräumen in den konfliktfreien Bereich nur eingeschränkt möglich. Aus diesem Grund wird der Konflikt im vorliegenden Fall über die Orientierung hinaus durch die Umsetzung von aktiven raumlufttechnischen Anlagen in Wohn- und Ruheräumen gelöst. Zudem wird das Gesamtschalldämm-Maß der Außenbauteile festgesetzt.

1.2.6.2 Vom Vorhaben wirken Gewerbelärm-Immissionen auf die umgebenden schützenswerten Nutzungen ein. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Gewerbelärm-Immissionen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet. Dabei wurde dem Vorhaben der Schutzanspruch eines Mischgebietes zugewiesen (Immissionsrichtwert gemäß TA Lärm tags/nachts 60/45 dB(A)). Es zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte an allen Einwirkorten deutlich unterschritten werden. Um eine zukünftige Konfliktlage auszuschließen, wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, die den Betrieb des Cafés auf den Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) beschränkt. Um Nutzungskonflikte durch die Nutzung der vier oberirdischen Stellplätze südwestlich der Terrasse zu vermeiden ist deren Nutzung im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00) nicht zulässig. Die Kälteanlage der Bäckerei ist wie vom Betreiber vorgesehen in

der Parkgarage umzusetzen. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

1.2.6.3 Vom Vorhaben können geruchsintenive Abluftströme ausgehen, durch welche es zu Geruchskonflikten an der Umgebungsbebauung kommen kann. Um diese Konflikte zu vermeiden, ist eine Bestimmung im Bebauungsplan enthalten, welche die maschinelle Ableitung der Abluftströme in den konfliktfreien Bereich sicherstellt.

1.2.7 Infrastruktur

1.2.7.1 Eine Trafostation ist nicht erforderlich.

1.2.7.2 Eine Wertstoff-Insel innerhalb des überplanten Bereiches ist nicht erforderlich. Für den Stadt-Teil sind bereits ausreichend Wertstoff-Inseln an geeigneten Stellen vorhanden.

1.2.7.3 In räumlicher Nähe sind die wichtigen Infrastruktureinrichtungen des Stadt-Teiles "Lindau – Aeschach" zu Fuß erreichbar (Schule, Nahversorger, Stadtbus).

1.2.8 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

1.2.8.1 Das Plangebiet ist von Norden über die "Friedrichshafener Straße" ausreichend an das Verkehrsnetz angebunden. Über die "Friedrichshafener Straße" sind weitere Anbindungen an die Bundes-Straße 12 gegeben. Im Süden ist das Plangebiet über das Grundstück Fl.-Nr. 105 (eingetragenes Geh- und Fahrrecht) an die "Wackerstraße" angebunden. Hierüber erfolgt die Zufahrt zur Tiefgarage.

1.2.8.2 Die Anbindung an den öffentlichen Personen-Nahverkehr (ÖPNV) ist durch die Bushaltestelle des Stadtbusses Lindau im Bereich der "Friedrichshafener Straße" gegeben.

1.2.9 Wasserwirtschaft

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

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

1.2.9.3 Das anfallende Niederschlagswasser wird zum einem Teil direkt vor Ort versickert. Nicht zu versickerndes Niederschlagswasser wird in den bestehenden Regenwasserkanal eingeleitet.

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

1.2.9.5 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.

1.2.10 Geologie

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

2.1 Umweltprüfung und Abarbeitung der Eingriffsregelung bei beschleunigtem Verfahren gem. § 13a BauGB

2.1.1 Umweltprüfung

2.1.1.1 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 ist nicht erforderlich, da die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) erfolgt (gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB).

2.1.2 Abarbeitung der Eingriffsregelung

2.1.2.1 Eingriffe, die auf Grund des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" 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.

2.2 Abarbeitung der Umweltbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB)

2.2.1 Bestandsaufnahme

2.2.1.1 Das Plangebiet liegt im Zentrum des Ortsteils Aeschach der Stadt Lindau. Es grenzt im Norden an die "Friedrichshafener Straße" und im Süden teilweise an die "Wackerstraße" und an Bestandsbebauung an. Östlich und Westlich kommt ebenfalls Bestandsbebauung vor. Die umliegenden Häuser werden sowohl durch Einzelhandelsbetriebe als auch zur Wohnnutzung verwendet. Im Geltungsbereich selbst kommt derzeit ein Bestandsgebäude vor, welches als Wohn- und Geschäftsgebäude mit angeschlossenen Lagerräumen genutzt wird. Zudem befinden sich im Gebiet drei Garagen und eine Holzhütte. Die Westseite des Gebäudes ist teilweise mit Efeu bewachsen. Angrenzend wachsen mehrere Bäume und Sträucher jüngeren Alters.

2.2.1.2 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Gebiet ist praktisch vollständig versiegelt, so dass mit Ausnahme der einzelnen Gehölze im südwestlichen Randbereich keine naturnahen Lebensräume vorkommen. Da das vorhandene Gebäude jedoch ein potenzielles Quartier für geschützte Arten darstellt, wurde eine artenschutzrechtliche Begehung durchgeführt (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht des Büros Sieber vom 06.06.2017). Die Ergebnisse der Untersuchung können wie folgt beschrieben werden: In den Garagen sowie im Keller und Dachstuhl des Wohn- und Geschäftsgebäudes kommen keine

Fledermäuse oder Vögel vor. Am Fuß der Ostfassade konnten jedoch in geringem Umfang Kotspuren von Fledermäusen nachgewiesen werden. Die Kontrolle der Rollläden und Fensterbretter in diesem Bereich auf Fledermauskot war negativ. Zudem befanden sich die einzelnen Kotkrümel in ca. 40 cm Abstand von der Fassade, sodass als Quartierstandort die Dachuntersicht der Gebäudeostseite anzunehmen ist. Auf Grund der geringen Anzahl an Kotkrümeln ist von einer nur temporären Nutzung durch Fledermäuse auszugehen.

2.2.1.3 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB): Biotope und Schutzgebiete sind nicht im Geltungsbereich und dessen näheren Umfeld vorhanden.

2.2.1.4 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im gesamten Geltungsbereich kommen vollständig versiegelte Böden vor. Eine natürliche oder semi-natürliche Vegetation ist nicht vorhanden. Die Böden können ihre Funktion als Ausgleichskörper im Wasserhaushalt sowie als Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen.

2.2.1.5 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Wasser kann im Gebiet ausschließlich über Abwasserleitungen versickern. Es kommen keine Gewässer im Geltungsbereich vor. Das Grundwasser steht nicht oberflächennah an.

2.2.1.6 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Der überplante Bereich liegt innerhalb eines bebauten Gebietes und ist selbst fast vollständig bebaut bzw. versiegelt. Klimarelevante Funktionen kommen dem Bereich nicht zu.

2.2.1.7 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Der Geltungsbereich liegt inmitten der Bebauung von Lindau und hat daher keinerlei Bedeutung für das Landschaftsbild. Die vorhandene Bebauung fügt sich in das Stadtbild ein.

2.2.2 Auswirkungen der Planung

2.2.2.1 Schutzgut Arten und Lebensräume und Biologische Vielfalt (Tiere und Pflanzen; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Durch die Errichtung der geplanten Baukörper werden unter Umständen manche der in den Randbereichen des Plangebietes vorkommenden Bäume oder Sträucher gefällt bzw. gerodet. Sollten Gehölze gerodet werden müssen, muss dies außerhalb der Brutzeit von Vögeln und Fledermäusen (d.h. zwischen dem 01.10. und 28.02.) erfolgen. Als Ersatz für den Wegfall der Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse im Gebäudebestand sind im Umfeld des Plangebietes oder auf der Ost-, West- oder Südseite des Neubaus vier Fledermauskästen an oder in der Fassade zu integrieren.

2.2.2.2 Schutzgebiete/Biotope (insb. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. b BauGB) sind nicht betroffen.

2.2.2.3 Schutzgut Boden und Geologie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Im Bestand sind derzeit die Flächen in gleichem Umfang versiegelt wie es auch durch die Planung vorgesehen ist. Es erfolgt somit keine weitere Beeinträchtigung auf Grund des Vorhabens.

2.2.2.4 Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Für das Schutzgut Wasser/Wasserwirtschaft kommt es zu keiner Änderung durch das Vorhaben.

2.2.2.5 Schutzgut Klima/Luft, Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a und h BauGB): Es kommt zu keiner Veränderung des Klimas oder der Luft im Geltungsbereich.

2.2.2.6 Schutzgut Landschaftsbild (Landschaft; § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. a BauGB): Das Vorhaben wird in die bereits bestehenden baulichen Strukturen eingefügt. Das Ortsbild verändert sich nur geringfügig durch die Modernisierung. Durch die im Vergleich zum Bestand größere Gebäudehöhe entsteht der Eindruck einer stärkeren baulichen Verdichtung.

2.2.3 Konzept zur Grünordnung

2.2.3.1 Da das überplante Gebiet bereit im Bestand vollständig bebaut bzw. versiegelt ist, beschränkt sich das Konzept zur Grünordnung auf eine einzige Festsetzung.

2.2.3.2 Das Flachdach des Wohn- und Geschäftsgebäudes sowie die Überdachung der Tiefgaragenzufahrt sind extensiv zu begrünen. Dachbegrünungen dienen zum einen dem Regenwasserrückhalt und minimieren Niederschlagsabfluss-Spitzen. Zum anderen verbessert sich das Kleinklima durch die Evaporations- und Transpirationsleistungen der Pflanzen; Staub und Luftschadstoffe werden gefiltert und gebunden. Darüber hinaus bietet ein begrüntes Dach in beschränktem Umfang auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

2.2.3.3 Die im südlichen Geltungsbereich geplante Terrasse (Außensitzbereich des geplanten Cafés) wird durch Pflanzkübel begrünt.

2.2.3.4 Eine Begrünung des Straßenraumes der "Friedrichshafener Straße" durch Baumpflanzungen findet außerhalb des Geltungsbereichs durch die Stadt Lindau statt.

3.1 Örtliche Bauvorschriften

3.1.1 Umfang der getroffenen Vorschriften

3.1.1.1 Die örtlichen Bauvorschriften werden entsprechend den Vorstellungen des Vorhabenträgers angepasst und auf ein Minimum reduziert. Regelungen wie z.B. zur Fassadengestaltung werden über den Vorhaben- und Erschließungsplan eindeutig bestimmt.

3.1.2 Regelungen über die Gestaltung der Gebäude

3.1.2.1 Die Vorschriften über Materialien und Farben orientieren sich an den umliegenden städtisch geprägten Bauformen.

3.1.3 Abstandsflächen

3.1.3.1 Im Rahmen der vorliegenden Planungen werden die Abstandsflächen nach der Bayerischen Bauordnung nicht in Kraft gesetzt. Im vorliegenden Fall wird von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO Gebrauch gemacht, wonach sich die Abstandsflächen aus den Festsetzungen des Bebauungsplanes zur Stellung des Gebäudes ergeben. Im vorliegenden Fall geschieht dies durch die Festsetzung einer Baugrenze (Ziffer 2.5 der planungsrechtlichen Festsetzungen) sowie der Höhe (Gesamthöhe) des Hauptgebäudes über NN. Damit sind die Festsetzungen, aus denen sich die tatsächlichen Abstände zur Umgebungsbebauung ergeben, hinreichend bestimmt, eine gesonderte Vermaßung ist nicht erforderlich (zur Vermaßung vgl. Busse/Dirnberger, Die neue Bayerische Bauordnung, 3. Auflage 2007, Art. 6, Randnummer 13).

3.1.3.2 Die bestehende Bebauung entwickelte sich nicht anhand einer einheitlichen Rechtslage, sondern über viele Jahre hinweg, so dass eine Anordnung der Abstandsflächentiefen der BayBO gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 2 BayBO nicht möglich wäre, da diese Abstandsflächentiefen auf Grund der vorhandenen und gewachsenen Bebauung nicht umsetzbar wären. Von Art. 6 Abs. 5 Satz 3 Halbsatz 1 BayBO wird deshalb im vorliegenden Fall auf Grund der städtebaulichen Situation des Stadtteils "Lindau – Aeschach" Gebrauch gemacht. Dies sichert ein flächensparendes Bauen sowie die städtebauliche Kontinuität in diesem Bereich des Stadtteils "Lindau – Aeschach". Zudem erhöht sich die städtebauliche Nutzbarkeit des bereits eingeschränkten Flächenzuschnitts durch das abweichende Maß der Tiefe der Abstandsflächen. Im Sinne der Innenentwicklung erscheint dies städtebaulich angemessen. Die abstandsrechtlichen Grundsätze Belichtung, Belüftung und Brandschutz der Nachbargebäude sind ausreichend gewahrt.

3.1.3.3 Hinsichtlich des Brandschutzes ist festzustellen, dass auf Grund der geltenden Rechtslage in Bezug auf die brandschutzrechtlichen Anforderungen an Neubauten bereits heute sehr hohe Standards hinsichtlich des Brandschutzes einzuhalten sind, die eine Gefährdung von Nachbargebäu-

den nahezu ausschließen. Darüber hinaus ist das Vorhaben für Rettungskräfte auch mit Einsatzfahrzeugen gut erreichbar. Gleiches gilt auch für die Nachbarbebauung, die ebenfalls mit Rettungsfahrzeugen gut erreicht werden kann.

3.1.3.4 Hinsichtlich der Belichtungssituation ist festzustellen, dass das Gebäude "Friedrichshafener Straße 5" bezüglich eines Fensters in der Brandmauer zu "Friedrichshafener Straße 7" betroffen ist. Da dieses widerrechtlich in die Brandmauer eingebaut wurde, ist dieses zuzumauern. Es liegt hier somit keine Beeinträchtigung vor. Hinsichtlich der südlichen und südwestlichen Bestandsgebäude rückt das neue Gebäude nicht näher heran, wird jedoch höher ausgebildet. Auf Grund des Sonnenverlaufes sind die Bestandsgebäude jedoch durch das Vorhaben hinsichtlich der Belichtungssituation nicht nachteilig betroffen. Die östliche Bebauung schließt mit einer Grenzbebauung (Brandmauer ohne Fenster) an. Die Geschosse des Vorhabens halten hier einen Mindestgrenzabstand von 3m ein. Die Obergeschosse mit Fenstern des Bestandsgebäudes sind hier von der Grenze rückspringend. Auf Grund des Sonnenverlaufes sind die Bestandsgebäude jedoch durch das Vorhaben hinsichtlich der Belichtungssituation nicht nachteilig betroffen. Auch die Belange der Belüftung werden berücksichtigt. Von dem Vorhaben ist keine Barrierefunktion hinsichtlich des Luftstromes zu erwarten.

3.1.4 Stellplätze und Garagen

3.1.4.1 Die im Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen ebenerdigen Stellplätze sowie die Stellplätze in der Tiefgarage sind von ihrer Anzahl ausreichend für das geplante Vorhaben. Das Gebiet ist durch die Haltestelle des Stadtbusses gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

3.1.5 Werbeanlagen

3.1.5.1 Durch die Beschränkung der Größe und der Art der Werbeanlagen wird verhindert, dass eine Beeinträchtigung der unmittelbaren Anwohner sowie der stadtteiltypischen Situation entsteht.

4.1 Umsetzung der Planung

4.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

4.1.1.1 Für den Bereich ist eine Veränderungssperre wirksam, um für die Zeit der Planung keine Überlagerung mit Vorhaben zu erreichen, die dem Grundkonzept zuwiderlaufen könnten.

4.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstücks-Tausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

4.1.2 Wesentliche Auswirkungen

4.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind nicht erkennbar. Die infrastrukturellen Einrichtungen sind geeignet, die zusätzlichen Einwohner bzw. Einrichtungen zu versorgen.

4.1.2.2 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

4.1.3 Durchführungsvertrag

4.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen sowie zur Kostenübernahme getroffen. Basierend auf der allgemeinen Zulässigkeit von Vorhaben im festgesetzten Mischgebiet (MI), sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Außerdem wird die Zulässigkeit des Vorhabens bezüglich der immissionsschutztechnischen Anforderungen in den Vertrag eingearbeitet.

4.2 Erschließungsrelevante Daten

4.2.1 Kennwerte

4.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 0,11 ha

4.2.1.2 Die Fläche von 0,11 ha wird zu 100% als Baufläche festgesetzt.

4.2.2 Erschließung

4.2.2.1 Abwasserbeseitigung durch Anschluss an: Stadtentwässerungswerke Lindau

4.2.2.2 Wasserversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B)

4.2.2.3 Die Löschwasserversorgung ist durch eine entsprechende Dimensionierung der Wasserleitungen in Verbindung mit einer ausreichenden Anzahl von Hydranten sichergestellt.

4.2.2.4 Stromversorgung durch Anschluss an: Stadtwerke Lindau (B)

4.2.2.5 Gasversorgung durch: Stadtwerke Lindau (B)

4.2.2.6 Müllentsorgung durch: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

4.2.2.7 Durch die vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 117 "Friedrichshafener Straße 7" sind keine weiteren Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Die vorhandenen Erschließungsanlagen (Verkehrsflächen, Versorgungsleitungen, Abwasserleitungen) sind ausreichend dimensioniert und funktionsfähig.

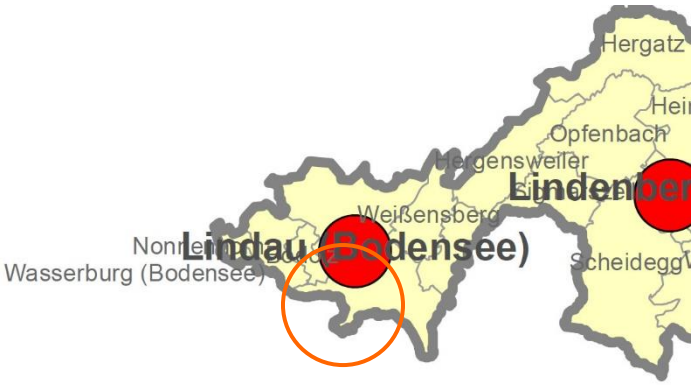
4.3 Zusätzliche Informationen

4.3.1 Planänderungen

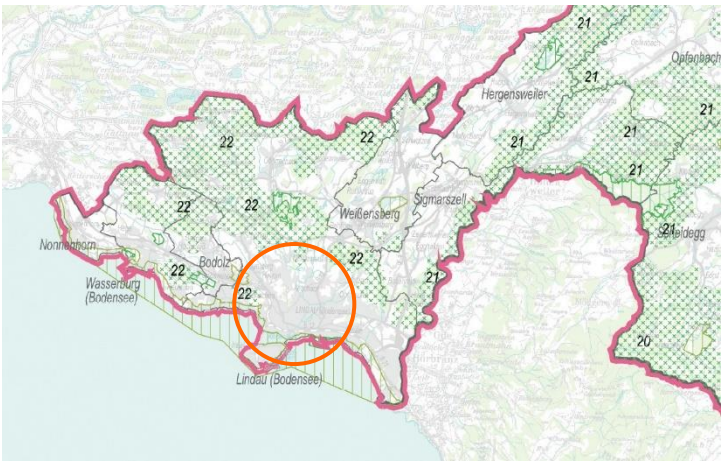
4.3.1.1 Für die in der Sitzung des Stadtrates beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 18.12.2017) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in der Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungs-Beschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte:

- Redaktionelle Anpassung der zulässigen Nutzungen, Flachdach Nutzung, Rampe Tiefgarage, Spielplatz
- Redaktionelle Anpassung der Dachbegrünung
- Redaktionelle Anpassung der Bauordnungsrechtlichen Vorschriften zu Werbeanlagen
- Anpassung der Immissionsschutz-Festsetzungen LS 1 und LS 2 in der Planzeichnung
- Redaktionelle Anpassungen der Begründung
- Redaktionelle Ergänzung der lärmschutztechnischen Bestimmungen

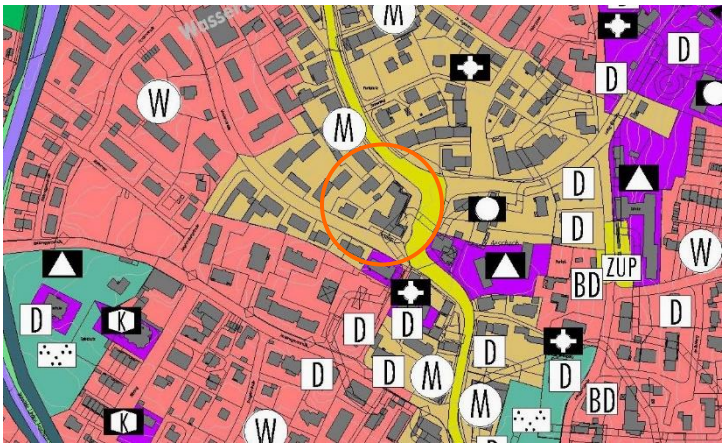
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2013, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als "Allgemeiner ländlicher Raum", Mittelzentrum



Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gemischte Baufläche (M)



Blick von Nordwesten entlang der "Friedrichshafener Straße" Richtung "Aeschacher Kreisel"

Blick von Nordwesten auf das Plangebiet. Zu Abbruch vorgesehenes Satteldachgebäude in der Bildmitte

Blick von Südosten entlang der "Friedrichshafener Straße"

Blick von Osten aus der "Ludwig-Kick-Straße"

Blick von Südwesten von der "Wackerstaße". In der Bildmitte, die Überfahrt von der "Wackerstraße" über Fl.-Nr. 105 zum Plangebiet

Plan aufgestellt am: 05.09.2017

Plan geändert am 18.12.2017

Planer:

..... Büro Sieber, Lindau (B)

(i.A. Sandra Scheck)

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.