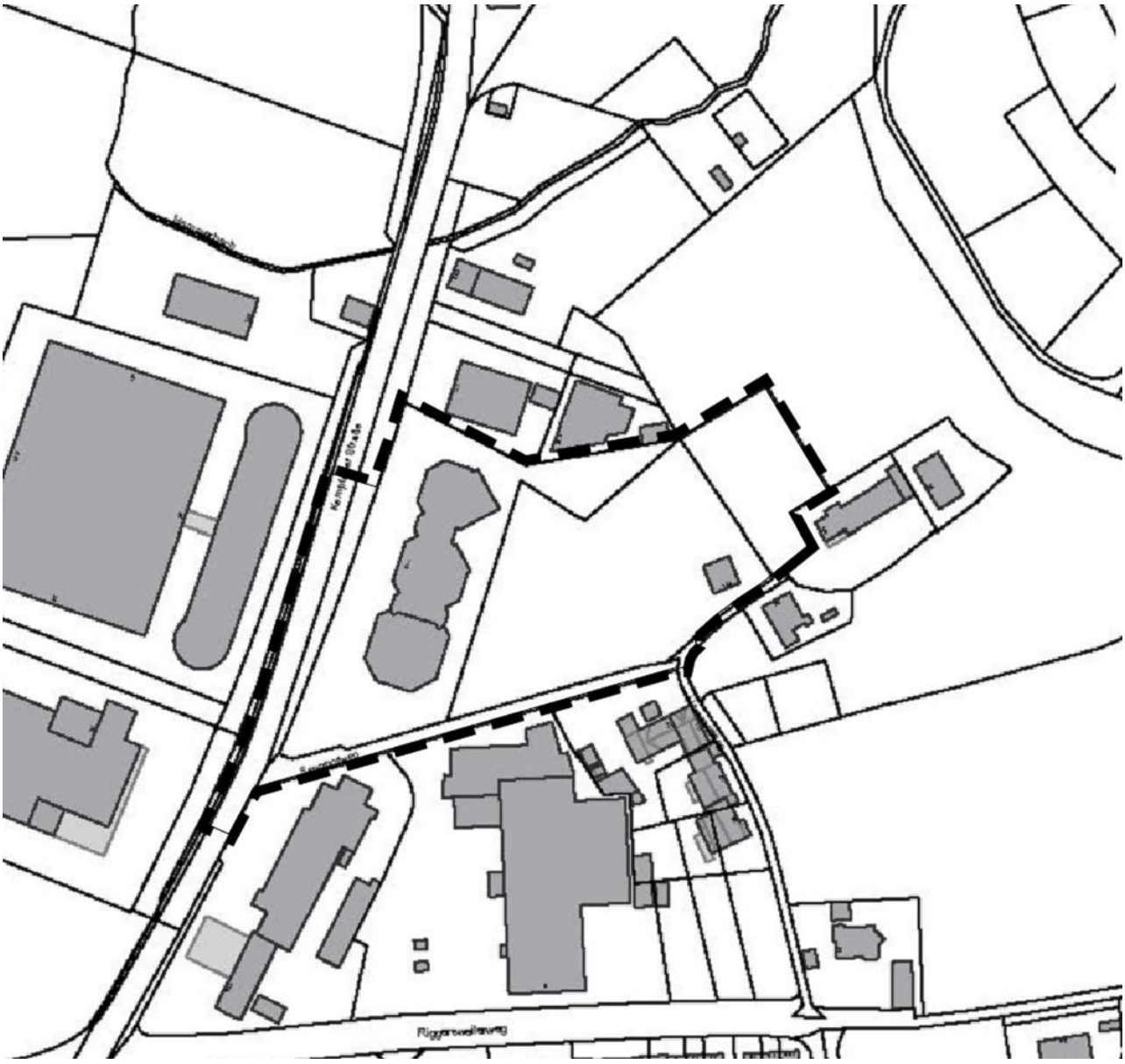
SIEBER CONSULT

Stadtplanung | Artenschutz | Immissions-schutz | Landschafts-planung



Stadt Lindau (Bodensee)

Stadt Lindau (B)
Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg"

Begründung
Fassung 16.12.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu

Inhaltsverzeichnis

		Seite
1	Begründung – Städtebaulicher Teil	3
2	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil	20
3	Begründung – Sonstiges	21

1.1 Allgemeine Angaben

1.1.1 Zusammenfassung

1.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

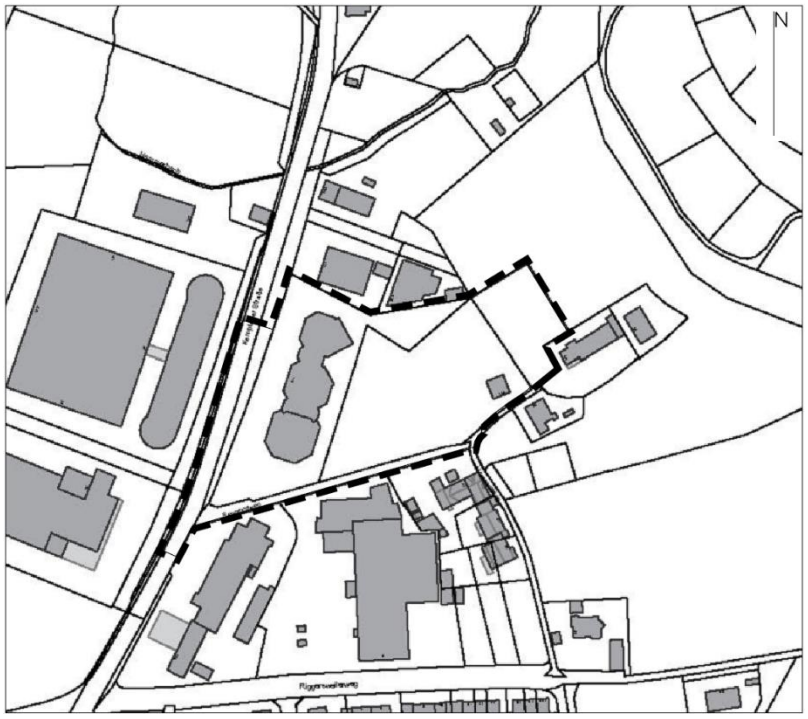
1.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Stadt Lindau (B). Entlang des Plangebietes verläuft die "Kemptener Straße", welche nach Norden zur Nachbargemeinde Weißensberg und im Süden bis in das Zentrum der Stadt Lindau (B) führt. Umgeben ist das Plangebiet bereits von einigen Gewerbebetrieben, aber auch Wohnbebauung grenzt östlich, am Ende des "Sennhofweges" an.

1.1.2.2 Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein Gebäude, das im Zuge des weiteren Verfahrens abgerissen werden soll. Entlang dieses Abrissgebäudes sind bereits versiegelte Flächen vorhanden, welche derzeit als Parkplätze genutzt werden. Darüber hinaus befindet sich im Osten des Geltungsbereiches ein Stadel. Dieser soll erhalten und in die weitere Planung integriert werden. Der übrige Bereich besteht überwiegend aus Grünfläche.

1.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 603/3, 605, 606/3 und 606/5, 606/6 (Teilfläche), 915/2 (Teilfläche), 915/7 (Teilfläche), Gemarkung Reutin. Der Geltungsbereich sowie die darin enthaltenen Grundstücke sind noch einmal im folgenden Lageplan abgebildet:

1.1.2.4



1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

1.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

1.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

1.2.1.2 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

1.2.1.3 Große Teile des Plangebietes werden bereits gewerblich genutzt. Das zwischenzeitlich ungenutzte Bestandsgebäude soll abgerissen werden. Folglich entsteht eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, sodass durch das Vorhaben ein geringerer Anteil an neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden muss. Durch die Nutzung sind große Teile des überplanten Gebietes (teil-)versiegelt. Im zentralen bis östlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Nordöstlich stockt ein Gehölzbestand. Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein einzelnes Wohngebäude mit angebauter Scheune. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

1.2.1.4 In den (teil-)versiegelten Bereichen finden sich kleinflächig unversiegelte Stellen, die mit Straßenbegleitgrün und Sträuchern bewachsen sind (im Südwesten, Süden und im zentralen Bereich des Plangebietes). Großflächigere Grünstrukturen befinden sich im nördlichen und östlichen Plangebiet. Im Norden gedeihen hochwüchsige Brombeerhecken, dazwischen zeigen sich sukzessive Gehölzaufwüchse. Das im zentralen und östlichen Plangebiet vorkommende Grünland ist als Intensivwiese anzusprechen. Eingestreut finden sich kleinflächig Saumstrukturen und nitrophile Pflanzenbestände, die auf eine vernachlässigte Nutzung der Flächen schließen lassen. Dies wird durch die vereinzelt aufkommenden Gehölze noch unterstrichen. Neben den einzelnen Gehölzen stockt im Norden des überplanten Bereiches ein größerer Baumbestand, welcher sich aus mittelalten, standortheimischen Gehölzarten zusammensetzt (v. a. Bergahorn, Gewöhnliche Esche, Hainbuche).

Im Umfeld des östlich gelegenen Wohngebäudes mit angebauter Scheune wachsen auch vermehrt nichtheimische Pflanzenarten und Ziergehölze. Lediglich der östlich des Gebäudes stockende Gehölzbestand setzt sich aus standortheimischen Baumarten zusammen (v. a. Winter-Linden). Die am Rand zum "Hammerweg" stockende größte und älteste der Linden ist abgestorben.

Im Übergang zu Fl.-Nr. 603/3 und entlang der östlich angrenzenden Ackerflächen wachsen dichte Bestände des Drüsigen Springkrauts (Impatiens glandulifera), welche zwischenzeitlich auch in die Grünflächen hineinwandern.

Westlich außerhalb des Plangebietes entlang der "Kemptener Straße" gedeiht eine Baumreihe Gewöhnlicher Eschen (Fraxinus excelsior, vereinzelt auch in der Sorte 'Diversifolia', sog. Einblättrige Esche). Die Bäume zeigen in den Kronen erste Durchlichtungen, was auf beginnendes Absterben verursacht durch das "Eschentriebsterben" schließen lässt. Kranke Bäume sterben daher sehr wahrscheinlich früher oder später ab.

1.2.2 Erfordernis der Planung

1.2.2.1 Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" ist die Absicht der Vorhabenträgerin, einen Neubau des Einzelhandelbetriebes Aldi Süd zu errichten. Zudem sollen hierbei eine Kindertagesstätte, Räume für die Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V., Kreisvereinigung Lindau, medizinisches Gesundheitshandwerk sowie weitere Gewerbeflächen bzw. Büroräume auf dem Grundstück umgesetzt werden.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Für das Vorhaben besteht derzeit noch kein Baurecht. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan bildet die Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und ist Bestandteil der Satzung. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für die Vorhabenträgerin und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

1.2.2.2 Durch das Vorhaben wird die Nahversorgung in der Stadt gestärkt sowie die soziale Infrastruktur durch den Bau der Kindertagesstätte sowie die Räume für die Lebenshilfe weiter ausgebaut. Aus diesem Grund unterstützt die Stadt Lindau (B) das Vorhaben und wird bauleitplanerisch tätig.

1.2.2.3 Im Jahr 2022 wurde eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lindau von der CIMA Beratung + Management GmbH München durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Planvorhaben erfüllt. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau (B) 2015 ein. Aufgrund seiner integrierten Lagen sind am Standort Einzelhandelsansiedlungen aus dem Nahversorgungssegment zulässig, sofern das Vorhaben v.a. gegenüber den bestehenden Handelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den wohnortnahen Lagen als verträglich einzustufen ist. Der Nachweis der Verträglichkeit wurde im Rahmen des Gutachtens dargelegt. Entsprechend ist die geplante Ansiedlung auch gemäß kommunalem Entwicklungskonzept i.S. einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen zu begrüßen.

Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau (B) bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt. Insbesondere für die Wohngebiete im Standortumfeld und v.a. auch die dort geplanten umfangreichen Neubausiedlungen wird sich die (fußläufige) Versorgungsqualität durch das geplante Ansiedlungsvorhaben deutlich verbessern. Gleichzeitig kann eine Schädigung anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger, Handelsstandorte ausgeschlossen werden

1.2.3 Übergeordnete Planungen

1.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 — In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen mit möglichst hoher Qualität zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.

- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" — Festlegung der Stadt Lindau (Bodensee) als Oberzentrum

- 5.3.2 — Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

  Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn

  - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
  - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

- 5.3.3 — Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,

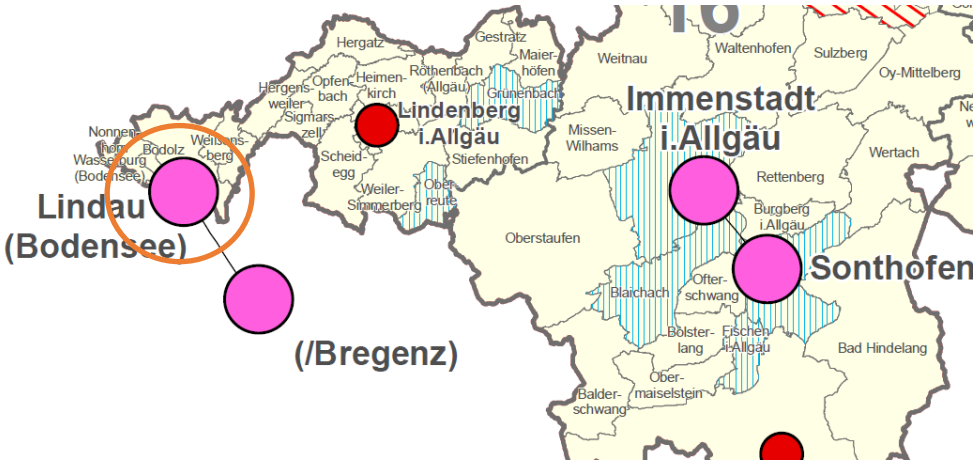
  - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
  - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

  der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

- 6.2.1 — Erneuerbare Energien sind dezentral in allen Teilräumen verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

– 8.3.1 Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

1.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum



1.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

– A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.

– B II 2.1.1 Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.

1.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

1.2.3.5 Zum Ziel 5.3.2: Lage in der Gemeinde:

Sinn und Zweck des geplanten Vorhabens ist es eine wohnortnahe und damit verbrauchernahe Grundversorgung zu ermöglichen. Hierdurch soll allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit geschaffen werden, Einkäufe und Besorgungen zur Deckung des Grundbedarfs zu erledigen.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, muss der Vorhabenstandort wohnsiedlungsräumlich integriert sein, das Vorhaben muss überwiegend der Nahversorgung dienen und es darf zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen. Die Stadt ist sich der besonderen städtebaulichen Anforderungen eines solchen Vorhabens bewusst und hat aus diesem Grunde die CIMA Beratung + Management GmbH mit einer entsprechenden Auswirkungsanalyse beauftragt.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat sich im Rahmen dieser "Auswirkungsanalyse inkl. Landesplanung zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Lindau" vom 04.02.2022 unter anderem mit der "Lage in der Gemeinde" befasst. Das unmittelbare Standortumfeld zeichnet sich dabei durch folgende Nutzungen aus:

- Südlich des Planungsbereiches befinden sich zunächst zwei Autohäuser sowie eine Tankstelle und Autowaschstraße. Weiter südlich schließt jedoch Wohnbebauung an. Diese wird in den nächsten Jahren durch die angrenzenden Neubaugebiete "Oberes Rothenmoos West" und "Inselbräupark" weiter ausgebaut. Insgesamt entstehen hier knapp 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie 38 Einzelhäuser.

- Südwestlich sind am Kreisverkehr "Ludwig-Kick-Straße/Kemptener Straße" ein Alnatura Biomarktes sowie ein dm Drogeriemarktes vorhanden. Auch hier schließen Wohngebiete an den zukünftigen Einzelhandelsstandort an.

- Unmittelbar westlich gegenüber des Vorhabenstandortes ist die Denkfabrik lokalisiert, in welcher eine Vielzahl von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Branchen ansässig ist. Südlich und nördlich davon schließen ein Autohaus sowie ein Hofladen an.

- Im Norden folgen auf das Plangrundstück vereinzelte Wohnhäuser, welchen z.T. durch kleineren Kfz-Handel ergänzt werden.

- Östlich des Vorhabenstandortes schließen Wohnhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Standort eine Mischnutzung aufweist. Eine gewerbliche Prägung ist zwar vorhanden, jedoch ist der gesamte Bereich auch von Wohnnutzungen umgeben. Hinzu kommt, dass mit einer nicht unerheblichen Steigerung der Wohnnutzungen zu rechnen ist. Der Standort ist aus Sicht der Stadt Lindau (B) daher wohnsiedlungsnah integriert.

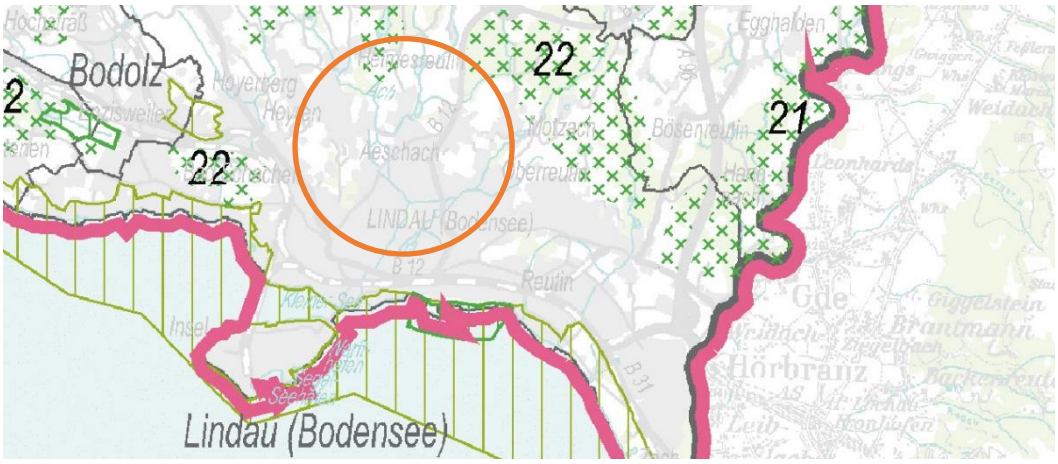
Wie weiter in der Auswirkungsanalyse ausgeführt zeichnet sich der Standort darüber hinaus über eine hervorragende Erreichbarkeit aus. Der Standort ist sowohl verkehrlich durch die direkte Lage an der "Kemptener Straße", die zugleich als Bundesstraße B 12 das Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse quert, vom gesamten Stadtgebiet gut verkehrlich zu erreichen. Aber darüber hinaus insbesondere auch durch eine Anbindung an den örtlichen ÖPNV für jede Bevölkerungsgruppe zu erreichen. Unmittelbar südwestlich des Vorhabenstandortes befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m die Bushaltestelle "Hasenbank", welche in einer halbstündlichen Taktung von der Buslinie 4 angefahren wird.

Besonders hervorzuheben ist auch, dass der Standort von Süden kommend fußläufig erreichbar ist. Somit ist die Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kundengruppen neben dem ÖPNV auch über Fußwege möglich. Die Wohnsiedlungen im Süden bzw. Südwesten beginnen etwa in einer Entfernung von ca. 170 m des Planvorhabens, sodass sich ein großer Teil dieser Wohnsiedlungen, und v.a. auch die umfassenden Neubaugebiete, in fußläufiger Entfernung zum Planvorhaben befinden.

Im Rahmen der genannten Auswirkungsanalyse wurde neben dem Standort auch die Wettbewerbssituation betrachtet und im Ergebnis festgestellt, dass durch die geplante Ansiedlung der Fa. Aldi keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Aeschach, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie sonstigen Nahversorgungsstrukturen) in Lindau oder dem Umland auszugehen ist.

1.2.3.6 Der überplante Bereich befindet sich nicht innerhalb von Vorbehaltsgebieten oder regionalen Grünzügen

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



1.2.3.7 Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2013. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs. 3 BauGB).

1.2.3.8 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Bauflächen.

1.2.3.9 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

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

1.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

1.2.4.1 Der Standort eignet sich für das Vorhaben besonders, da bereits eine sehr gute Erschließung über den "Sennhofweg" und die "Kemptener Straße" vorhanden ist. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits ein ungenutztes Bestandsgebäude, welches abgerissen werden soll. Folglich entsteht eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, sodass durch das Vorhaben ein geringerer Anteil an neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden muss.

1.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen die Nahversorgungs- und Kinderbetreuungsangebote in der Stadt Lindau (B) zu stärken und gleichzeitig Platz für neue gewerbliche Nutzungen zu schaffen.

1.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.

1.2.4.4 Das Gesamtprojekt gliedert sich in zwei separate Bauwerke:

- Das Hauptgebäude (HG) Kemptener Straße im Westen

- Die Kindertagesstätte im östlichen Grundstücksteil

Dazwischen liegt der gemeinsame Parkplatz. Östlich der KiTa ist die Außenspielfläche der Kita geplant.

1.2.4.5 Das Hauptgebäude ersetzt entlang der Kemptener Straße den eingeschossigen Bestand durch einen zweigeschossigen Baukörper, der am Knotenpunkt zum Sennhofweg einen punktuellen dreigeschossig prägnanten Kopfbau erhält. Der riegelförmige Baukörper entlang der Kemptener Straße bildet städtebaulich das Pendant zum bestehenden Parkhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Die im Erdgeschoss zur Kemptener Straße weitgehend geschlossene Bebauung mit dem darüberliegenden, sich öffnenden Werkstattrakt der Lebenshilfe schafft eine räumlich definierte Adresse und urbanen Stadtzugang von Lindau.

Im Osten der Flurstücke entsteht im direkten Abschluss des FNP eine Kindertagestätte als zweigeschossiges Gebäude mit Satteldach. Dieses ergänzt in Bauform (Satteldach) und Größe das dort befindliche Nachbargehöft in dessen städtebaulicher Körnung ensembleartig. Das Gebäude ist nicht unterkellert geplant.

1.2.4.6 Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes beinhaltet einen Aldi-Verbrauchermarkt mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche zzgl. Lager- und Personalräume. Im Südosten befindet sich vorgelagert eine separate Bäckerei mit Sitzplatzangebot. Das Lager der Lebenshilfe sowie der Zugang der Werkstatt sind im Nordosten angeordnet. Im 1. Obergeschoss werden Räume für Werkstätten der Lebenshilfe, der dazu gehörende, Küchen- und Speisebereich und der Berufsbildungsbereich der Lebenshilfe angeboten. Die Werkstätten sind in einem Rundlauf entlang der West- und Ost- Fassade angeordnet und gewährleisten so optimale Tageslichtverhältnisse. Die notwendigen Sanitärräume werden zentral angeboten. Im südlichen Kopfbau befinden sich der Küchen- und Speisebereich, sowie Verwaltungs- und Aufenthaltsräume des Berufs-Bildungs-Bereiches (BBB) der Lebenshilfe. Im 2. Obergeschoss des Kopfbaus werden fremdvermietete Gewerbe- und Büroflächen angeboten. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen.

1.2.4.7 Im östlichen Bereich ist eine zweigeschossige Kindertagesstätte geplant. Die Einrichtung ist für 2 x 12 mit U3- Krippen- und 2 x 25 Ü3 – Ganztagesplätze ausgelegt. Die Erschließung der Kindertagesstätte erfolgt von Norden aus über den dortigen Park- und Vorplatz. Die Krippenräume im EG und die Gruppenräume der Ü3- Plätze im OG richten sich nach Osten und somit zur verkehrsfreien Seite hin aus und grenzen unmittelbar an die Grünfläche des Flächennutzungsplans (Widmung als unbebauter Freiraum) in Form eines geschützten Außenbereichs an. Raumprogramm, -größen und -zuordnungen der KiTa wurden auf Grundlage des Raumprogramms altersgemischter Einrichtungen der Stadt Lindau entwickelt. Die Erschließung der Gruppenräume im Obergeschoss erfolgt wahlweise durch das zentrale Treppenelement oder die außenliegende (Flucht-)Treppe. Zur barrierefreien Erreichbarkeit des Obergeschosses dient ein zentral gelegener Aufzug. Im Süden des Erdgeschosses liegen der Speisesaal und Zubereitungs-Küche. Im Westen sind im EG und OG Lagerbereiche, Sanitärräume und Büroflächen angeordnet. Eine Unterkellerung ist nicht vorgesehen. Östlich der Kindertagesstätte ergänzen eine knapp 2500 m² große Außenspiel- und Grünfläche und das bestehende Schuppengebäude (als Unterstelleplatz für Kinderwagen, Fahrräder... genutzt) das Angebot.

1.2.4.8 Architektonisch wird das Planungskonzept durch klar gefasste Baukörper umgesetzt. Die funktionalen Grundrisse erhalten durch klar strukturierte Fassaden qualitativen hochwertige, atmosphärisch differenzierte und gut nutzbare Außenraumbezüge. Der dominante Kopfbau wird dazu durchgehend dreigeschossig ausgebildet, während der Längsbau die Kemptener Straße mit einem prägnanten Sockelgeschoß und dem Obergeschoss mit rhythmisierenden Fensteranordnungen begleitet.

Die Kindertagesstätte zeigt sich zum Parkplatz hin eher als Massivbau mit Lochfenstern, der sich nach Osten mit großzügigen Fassadenelementen zum Spielbereich hin öffnet. Das Satteldach schafft optische Annäherung an das nahegelegene Gehöft. Beide Gebäude werden in Massivbauweise mit einem verputzen Vollwärmeschutz geplant. Das Erdgeschoss des Hauptgebäudes erhält eine strukturierte und hochwertige Sichtbeton- Sandwichwand.

Beide Gebäude werden in DGNB- Gold – Standard geplant und im EH-40 Standard energetisch hochwirksam umgesetzt. Das Hauptgebäude wird mit extensiv begrünten Flachdächern, die Kindertagesstätte mit einem Dachstein/Ziegel- gedeckten Satteldach versehen. Alle Dächer werden – soweit technisch und geometrisch möglich- mit PV- Anlagen versehen, Alle Ebenen sämtlicher Baukörper sind barrierefrei nach DIN 18040 erschlossen. Unterkellerungen oder Tiefgarage sind nicht geplant. Farbkonzept und Werbeanlagen des Marktes entsprechenden den Vorgaben des Aldi- CI.

1.2.4.9 Das Fassadenbild ist Spiegelbild seiner Funktionen und gleichzeitig selbstbewusst- eleganter Stadtbaustein. Die zeitlos elegante Putzfassade der Obergeschosse erhält durch die Sichtbetonfassade in Straßenebene einen funktionalen und reizvolle Akzent. Fensterformate und loggienartige Einzüge werden rhythmisierend und spannungsvoll in das Gebäudevolumen eingesetzt, schaffen optimale Belichtungsverhältnisse für die Innenräume und vermeiden Monotonie. Für den sommerlichen Wärmeschutz sorgen gesteuerte Beschattungssysteme. Großzügige Gebäudezugänge mit Vordächern schaffen Klarheit bei der Orientierung und ein einladendes Ambiente.

Die Funktionen der KiTa finden sich in den Prinzipien der Fassadengestaltung wieder. Die „dienende“ Westfassade formuliert zum zentralen Parkplatz hin einen bergenden Charakter, ist durch Lochfenster und eine verspielte Anordnung gekennzeichnet, ohne an Klarheit zu verlieren. Die Ostfassade öffnet sich weitgehend mitgroßzügigen Verglasungen, so dass sich Außen- und Innenraum dadurch gleichsam auflösen. Unterstrichen werden die Charaktere der Fassaden durch die unterschiedliche Anordnung der Sonnenschutzanlagen. Der Hauptzugang im Nord- Westen setzt einen bewussten Akzent und markiert die neue Adresse selbstbewusst mittels einer teiltransparenten Metallfassade. Einschnitte und Farbakzentuierungen erleichtern die Orientierung im Inneren oder und bei der Annäherung an das Gebäude.

1.2.4.10 Der zwischen den Gebäuden aufgespannte Freiraum dient überwiegend der Parkplatznutzung. Die Fahrgassen zu den Stellplätzen werden in Asphalt, die Stellplätze mit Drainpflaster ausgeführt. Als Grünstreifen ausgebildete Retentionsmulden (teilweise mit Rigolen) lockern das Gesamtbild auf und schaffen die zur Versickerung von Oberflächenwasser benötigten Flächen. Baumstandorte innerhalb der Parkstände schaffen eine möglichst breit angelegte,

natürliche Verschattung und beugen der Überhitzung vor. Neben den herkömmlichen Parkplätzen sind auch Behindertenstellplätze, Eltern-/Kind – Stellplätze und E – Ladestationen vorgesehen. Zudem sind sowohl Fahrrad-, als auch E – (Lasten-)Fahrradstellplätze geplant. Die Freifläche westlich des Hauptgebäudes dient als große naturnah angelegte Regenwasser- Retentionsanlage und wird durch einen Wirtschaftsweg begleitet. Der im Flächennutzungsplan als Landwirtschafts-, bzw. Grünfläche ausgewiesene Bereich östlich der Kindertagesstätte soll, als unbebauter Freiraum bewahrt werden und wird als Spielgarten genutzt. Ergänzende Baumpflanzungen schaffen Beschattungsflächen, einzelne Spielgeräte und untergeordnete, erschließende Wege ergänzen den großzügigen Spielbereichen atmosphärisch.

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 Nutzungszweckes "Aldi und KiTa" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

1.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche die überbaubare Grundstücksfläche und den Gesamtbaukörper wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 2.670 bzw. 460 m² ist notwendig, damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detailierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht

ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze und Zufahrten ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Spielgeräte, Aufenthaltsbereiche etc.). Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 1,0 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

- Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehende Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vorliegt, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

1.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Zudem wurde eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung von Stellplätzen sowie Fahrradständern außerhalb der festgesetzten Bauweise und beschränkt diese gleichzeitig auf das notwendige Maß.

1.2.5.4 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

1.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

1.2.6.1 Die verkehrliche Erschließung aller Nutzungen erfolgt ausschließlich über den Sennhofweg. Der Anschlussknoten Sennhofweg/Kemptener Straße wird dazu überplant, und mit einer Ein- und Ausfädelspuren verbessert.
Zwischen den beiden Baukörperm liegt der über drei Zufahrten erschlossene zentrale Parkplatz mit insgesamt 106 Stellplätzen und die Zufahrten zu den notwendigen Anlieferungen des Verbrauchermarktes, der Gewerbeflächen und der Werkstätten. Jeder Nutzungseinheit werden Parkplätz zugweisen.

1.2.6.2 Die Zugänglichkeit des Hauptgebäudes erfolgt nutzungsbedingt über verschiedene Zugänge:

- Aldi- Markt: Erdgeschossiges überdachtes Entree des Verbrauchermarktes an der Süd-Ost-Ecke. Das Lager erhält eine separate überdachte Zufahrtsrampe im Nordosten.
- Die Bäckerei wird über eine überdachte südöstliche Terrasse, bzw. südlich direkt vom Parkplatz aus erschlossen.
- Die Erschließung der Nutzungen der Obergeschosse erfolgt über die drei Treppenhäuser 1-3 samt barrierefreier Aufzüge.
- Lebenshilfe: Ein separates, nur der Lebenshilfe zugeordnetes Treppenhaus befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes. Dieser Zugang sieht eine Überdachung vor, die als Witterungsschutz zum Hol- und Bringbereich fungiert. Dieses Treppenhaus ist mit einem Lasten- und Personenaufzug ausgestattet.
- Der Hauptzugang der Nutzungseinheiten des 2. Obergeschosses befindet sich im Westen des Gebäudes. Dieser Zugang verfügt über einen Personenaufzug. Somit sind alle Nutzungseinheiten barrierefrei erreichbar
- Ein drittes, brandschutztechnisch notwendiges Treppenhaus befindet sich im Osten und bindet alle Einheiten an das Erdgeschoss an.

1.2.6.3 Der Parkplatz der KiTa ist nach Osten hin vom Hauptparkplatz abgerückt, wird aber über diesen angefahren. Die Erschließung der KiTa erfolgt fußläufig über den neu verkehrsberuhigt gestalteten Knotenpunkt Sennhofweg/ Hammerweg und bei Nutzung des Parkplatzes über den nördlich angeordneten Empfangsbereich, dem eine überdachte Vorzone mit Fluchttreppenhaus vorgelagert ist.

Die im Spielflur angeordnete, zentrale Haupttreppe erschließt das Obergeschoss. Dieses ist auch über die außenliegender Fluchttreppe separat erschlossen. Die Nutzungen der Galerieebene sind über die internen Erschließungstreppen der Gruppenräume angebunden. Die offene Treppenanlage im Norden fungiert gleichzeitig als Erschließung der Technikräume und Rettungsweg.

1.2.6.4 In die Planungen des Vorhabens wird ein Fahrradweg integriert, welcher vom "Hammerweg" im Süden über das Gelände bis zur "Kemptener Straße" verläuft. Der Radweg ist Teil des Nahmobilitätskonzeptes der Stadt Lindau (B), welches dazu dient, die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern und damit attraktive Angebote zu schaffen, um diese klimafreundli-

chen Fortbewegungsarten weiter zu fördern. Die Grundlage des Nahmobilitätskonzeptes bildet das im Stadtrat beschlossene Klimafreundliche Lindauer Mobilitätskonzept (KLiMo).

1.2.6.5 Ausschnitt aus dem Nahmobilitätskonzept der Stadt Lindau (B)

1.2.6.6 Ebenso wurde bereits ein Fußweg im Zuge des Vorhabens eingeplant. Dieser verläuft entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches parallel zum "Sennhofweg" bis zur "Kemptener Straße". Am westlichen Ende des Sennhofweges schließt an den Fußgängerweg eine Fahrbahnmarkierung als Fußgängerüberweg an. Ebenso wird der Fußweg von Süden kommend bis zur geplanten Querungshilfe über die "Kemptener Straße" geführt. Der geplante Fahrradweg schließt somit an die "Hauptradroute Kategorie 1" (rote Linie) an.

1.2.6.7 Im Zuge der Planungen fand zudem eine verkehrstechnische Untersuchung statt, um die Auswirkungen des Areals auf das öffentliche Straßennetz sowie die internen Verkehrslagen zu prüfen. Sowohl der "Sennhofweg" als auch der Knoten "Sennhofweg/Kemptener Straße" wurde im Rahmen dieses Projektes optimiert. Der "Sennhofweg" wurde verbreitert und durch einen begleitenden Gehsteig auf der nördlichen Seite erweitert. Der Anschlussknoten "Sennhofweg/Kemptener Straße" wurde durch einen Linksabbieger und eine Querungshilfe ergänzt und auf Grundlage der geprüften Schleppkurven für Sattelzug und der Begegnung LKW/LKW neu dimensioniert.

Die Sichtfeldprüfungen der Sichtfelder auf die "Kemptener Straße" und auf den "Sennhofweg" haben ergeben, dass die Sicht aller Anbindungen entsprechend der verordneten Geschwindigkeiten freigehalten sind.

Die Überprüfung mittels dynamischen Schleppkurven hat ergeben, dass die Befahrbarkeit der projektierten Parkierungsanlage sowie deren Anbindung an den "Sennhofweg" und die Befahrbarkeit des projektierten Knotens "Sennhof-

weg/Kemptener Straße" für PKW und 2-achs-LKW (jeweils mit Begegnungsfall) gewährleistet ist. Ein Sattelzug kann als seltenes Ereignis, ggf. mit Überschleppung der Linksabbiegespur den Knoten in allen Richtungen befahren.

Die Qualität der Parkierungsanlage wurde gemäß den Anforderungen der GaVo sowie den höheren Standards der OIB-Richtlinie 4 und der RVS 03.07.32 geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Verkehrsanlage unter Einhaltung aller diesbezüglichen einschlägigen Normen übersichtlich und komfortabel gestaltet ist.

Zur Dokumentation des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrszählung vom 13.06.2023 bis 19.06.2023 (Besch und Partner) verwendet. Auf dieser Basis wurde die Verkehrsbelastung der "B12 Kemptener Straße" durch Beaufschlagung des durch das Projekt induzierten Verkehrs und der Abschätzung seiner weiteren Verteilung ermittelt und auf das Jahr 2038 interpoliert.

Da sich für die Bundesstraße dadurch keine Konflikte ergeben, bzw. weiterhin sehr gute Qualitäten mit sehr geringen Wartezeiten einstellen, erzeugt das gegenständliche Projekt eine Verkehrserhöhung in einem verträglichen Ausmaß

Die mögliche Notwendigkeit einer Linksabbiegespur aus Richtung Sigmarszell (B12, Norden) wurde gemäß RASt15 geprüft und hat die Notwendigkeit für einen Linksabbiegestreifen ergeben. Aus verkehrstechnischen Belangen ist eine Linksabbiegespur von zumindest 2 Pkw-Längen vorzusehen.

In diesem Zusammenhang wurden im Rahmen der verkehrstechnischen Untersuchung auch damit verbundene Einschränkungen der Grundstückszufahrten im Bereich der Kemptener Straße durch die Veränderung der Zufahrtsituation zum Vorhabenareal untersucht und bewertet (s. dazu näher verkehrstechnische Untersuchung). Dabei galt es v.a. eine hinreichende verkehrliche Erschließung zu gewährleisten, wobei auch die Wertungen des Art. 17 BayStrG eingeflossen sind. Letztlich kommt es durch den vorliegenden Bebauungsplan im Bereich der Kemptner Straße teilweise zu neuen verkehrsrechtlichen Anordnungen, die jedoch die Erschließung der betroffenen Grundstücke in keiner Form gefährden und aus städtebaulicher Sicht auch die vorhandenen gewerblichen Nutzungen aufgrund mehrerer vorhandener Grundstückszufahrten nicht relevant einschränken. Die geringfügigen Änderungen können daher zur Lösung verkehrlicher Konflikte im Kreuzungsbereich hingenommen werden.

1.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

1.2.7.1 Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesstraße B 12 ein. Zudem wirken vom geplanten Vorhaben Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. In Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 14.08.2024) wurden die Verkehrslärmimmissionen gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ermittelt und bewertet. Weiterhin wurden in der schalltechnischen

Untersuchung die Gewerbelärmimmissionen des Vorhabens auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet(MI) im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" teilweise überschritten werden. Die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags werden am Hauptgebäude, an der direkt an die Straße angrenzenden Westfassade im Erdgeschoss erreicht. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 9 dB(A) tags. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags werden um maximal 5 dB(A) überschritten. An der Nord- und Südfassade des Hauptgebäudes wird der Orientierungswert jeweils bis zu einem Abstand von ca. 28 m, gemessen von der Westfassade, überschritten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen zum Einbau von lüftungstechnischen Anlagen sowie zum Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile enthalten.

Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen des geplanten Vorhabens auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden können. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht an allen Einwirkorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, wurde gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm die Vorbelastung durch die weiteren gewerblichen Anlagen in der Umgebung betrachtet. Zur Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung wurden die Genehmigungsunterlangen der umliegenden Nutzungen geprüft. Unter Berücksichtigung der darin enthaltenen Auflagen und der Art der Nutzung wurden daraus flächenbezogen Schallleistungspegel abgeleitet, die bei der Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung im Tagzeitraum berücksichtigt wurden. Die Ergebnisse zeigen, dass auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind. Organisatorische Maßnahmen hinsichtlich des durch das Vorhaben erhöhten Verkehrsaufkommen nach Ziffer 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich. Konflikte aufgrund des Spitzenpegelkriteriums der TA Lärm sind ebenfalls nicht zu erwarten.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schützenswerten Nutzungen sicherzustellen, sind lärmschutztechnische Bestimmungen erforderlich. Diese sehen vor, dass die Betriebszeiten, aller gewerblichen Nutzungen sowie deren Anlieferung auf den Tagzeitraum (06:00- 22:00 Uhr) beschränkt sind, die Laderampe des ALDI-Marktes mit einer Gummilippe auszuführen ist, die Be- und Entladetätigkeiten der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. im Gebäudeinneren zu erfolgen haben, die Fenster von Produktionsräumen der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. bei lärmintensiven Tätigkeiten lediglich zu kippen und nicht vollständig zu öffnen sind, die Einkaufswagensammelstelle des ALDI-Marktes dreiseitig, fugendicht einzuhausen ist und so zu errichten ist, dass die Öffnung in Richtung Westen, bzw. Südwesten ausgerichtet ist und die Fahrgassen des Parkplatzes asphal-

tiert auszuführen sind. Weiterhin werden die Schallleistungspegel der einzelnen technischen Außenanlagen (z.B. Klimageräte, Wärmepumpe) auf dem Dach des Gebäudes vorgegeben. Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

1.2.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

2 Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil

2.1 Örtliche Bauvorschriften

2.1.1 Werbeanlagen

2.1.1.1 Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweiligen Fassung.

2.2 Sonstige Regelungen

2.2.1 Abstandsflächen

2.2.1.1 Abweichend von Art. 6, Abs. 4 Sätze 3 und 4, Abs. 5 Sätze 1 und 2 sowie Abs. 6 BayBO, wird im gesamten Plangebiet eine Abstandsfläche von 0,2 H festgesetzt. Es liegt hier eine überwiegend gewerbliche Nutzung vor und an jeder Stelle ist eine ausreichende Belichtung, Belüftung und der Brandschutz gewährleistet. An den meisten Stellen wird der in der BayBo vorgeschriebene Wert von 0,4 H eingehalten, lediglich im Engbereich (Sennhofweg/Kita) ist die Straße tangiert, weshalb eine Verkürzung der Abstandsflächen festgesetzt wird. Es sind hierdurch keine nachbarschaftlichen Belange betroffen. Relevant für die Beurteilung ist der vermessene Bestand.

3.1 Umsetzung der Planung

3.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung

3.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.

3.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.

3.1.1.3 Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

3.1.2 Wesentliche Auswirkungen

3.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.

3.1.2.2 Sowohl der "Sennhofweg" als auch der Knoten "Sennhofweg/Kemptener Straße" wurde im Rahmen dieses Projektes optimiert. Der "Sennhofweg" wurde verbreitert und durch einen begleitenden Gehsteig auf der nördlichen Seite erweitert. Der Anschlussknoten "Sennhofweg/Kemptener Straße" wurde durch einen Linksabbieger und eine Querungshilfe ergänzt und auf Grundlage der geprüften Schleppkurven für Sattelzug und der Begegnung LKW/LKW neu dimensioniert. Durch die Planungen ergibt es keine Konflikte für die Bundesstraße und die daraus resultierende Verkehrserhöhung beschränkt sich auf ein verträgliches Maß. Die Maßnahmen und Planungen sind mit dem Straßenbauamt abgestimmt.

3.1.2.3 Durch das Vorhaben wird die soziale Infrastruktur der Stadt Lindau (B) weiter ausgebaut.

3.1.2.4 Die Nahversorgung im Stadtgebiet wird durch das Vorhaben gestärkt und zudem die vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt geschlossen. Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit im Zuge der Auswirkungsanalyse der CIMA nach § 11 Abs. 3 BauNVO hat ergeben, dass von der geplanten Ansiedlung der Fa. Aldi am Standort Kemptener Straße keine negativen versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (v.a. ZVB Innenstadt, ZVB Aeschach und sonstige Nahversorgungsstrukturen) in Lindau oder dem Umland auszugehen ist.

3.1.2.5 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen und überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

3.1.3 Durchführungsvertrag

3.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen, zur Grünordnung, zum Lärmschutz sowie zur Kostenübernahme getroffen.

3.2 Erschließungsrelevante Daten

3.2.1 Kennwerte

3.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,45 ha

3.2.1.2 Abwasserbeseitigung: Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (B) (GTL)

3.2.1.3 Wasserversorgung: Stadtwerke Lindau (B)

3.2.1.4 Stromversorgung: Stadtwerke Lindau (B)

3.2.1.5 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

3.2.2 Planänderungen

3.2.3 Von Seitens der Vorhabenträger ALDI SÜD Projektentwicklungs-GmbH & CoKG wurde vorgeschlagen, die Zufahrtsituation sowie die Anordnung der Stellplätze noch einmal zu überarbeiten, um eine optimale Verkehrssituation zu gewährleisten. In diesem Zuge sollte auch die Radwegführung sowie die Anordnung der Grünflächen angepasst werden. Besonderes Augenmerk sollte hierbei auf der Radwegführung liegen, welche derzeit aus sehr scharfen, für einen Radfahrer schwer zu befahrenen Kurven besteht. Es sollte überprüft werden, ob durch die Anpassung des Radweges auch die Anordnung der weiteren Außenanlagen (Grünflächen, Stellplätze, etc.) korrigiert werden müssen. Zudem wird empfohlen, den Außenbereich der KiTa anzupassen, um hier einen größtmöglichen Gestaltungsspielraum bei der Planung der Außenanlagen zu gewährleisten. Auch muss nach Überprüfung des Entwässerungskonzeptes eine Anpassung der Versickerungsbereiche stattfinden. Aus diesem Grund wäre zu empfehlen, die Versickerungsbereiche entlang der Stellplätze und außerdem westlich entlang des Aldi-Gebäudes zu planen. Dadurch würde die Umfahrung um das Hauptgebäude entfallen, was im Zuge der anzupassenden Erschließungssituation berücksichtigt werden sollte.

Infolge der Anregungen fand eine generelle Überarbeitung der Außenanlagen und Freiflächengestaltung sowie der allgemeinen Erschließungssituation statt. Durch die verbesserte Radwegführung erfahren auch die übrigen Außenanlagen eine Verschiebung und es werden die Stellplätze sowie die Grünflächen orientiert an den Radweg neu angeordnet. Auch wurde die Anordnung des Sondergebietes "Kindertagesstätte" sowie der Grünflächen noch einmal angepasst, sodass hier ein größtmöglicher Gestaltungsspielraum bei der Planung der Außenanlagen gegeben ist. Zur Gewährleistung des Entwässerungs-

konzeptes wurden mehrere Versickerungsbereiche, wie von Aldi SÜD vorgeschlagen, festgesetzt, wodurch die Umfahrung um das Hauptgebäude entfällt. Eine optimale Erschließung des Gebäudes ist durch die vorgenommenen Planänderungen dennoch weiterhin gegeben. Darüber hinaus findet eine Verbreiterung des Sennhofweges zur Verbesserung der verkehrlichen Erschließung auf 5,50 m statt. Daraus resultiert aufgrund die Streichung des Verkehrsbegleitgrünes, worüber sich nun die Straßenverkehrsfläche erstreckt.

Aufgrund der obigen Änderungen ist auch die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung zu überarbeiten. Hieraus ergibt sich ein veränderter Ausgleichsbedarf.

3.2.3.1 Bei der Planänderung vom 27.08.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 16.07.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Lindau (B) beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 27.08.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 16.07.2024 enthalten):

- Anpassung der Daten
- Aktualisierung der Festsetzung zur "Zuordnung von Flächen und/oder Maßnahmen zum Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB an anderer Stelle gemäß § 9 Abs. 1a Satz 2 BauGB (externe Ausgleichsflächen/-maßnahmen)"
- Ergänzung der Festsetzung zur Verkürzung der Abstandsflächen unter Ziffer 3.3
- Einbeziehung der verkehrlichen Erschließung in den Geltungsbereich in der Planzeichnung
- Anpassung der Zufahrtssituation sowie der Stellplätze in der Planzeichnung
- Anpassung der Radwegführung in der Planzeichnung
- Aufteilung der zu pflanzenden Bäume mit verbindlichem Standort hinsichtlich der Wuchsklasse
- Aufnahme von zu erhaltenden Einzelbäumen
- Erhöhung der möglichen nicht-heimischen Arten auf max. 10 % der Grundstücksfläche
- Hinweisliche Ergänzung von vorhandenen Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches
- Hinweisliche Ergänzung von vorhandenen Bäumen, welche im Zuge des Vorhabens entfallen
- Anpassung der Standorte der Versickerungsbereiche
- Ergänzung einer Trafostation in der Planzeichnung

- Ergänzung einer Straßenbegrenzungslinie zwischen den Verkehrsflächen in der Planzeichnung und den zeichnerischen Festsetzungen unter Ziffer 6.2
- Anpassung und Ergänzung der lärmschutztechnischen Bestimmungen
- Anpassung der Festsetzung zum Schutz vor Verkehrslärmimmissionen
- Entfall der Umfahrung um das Aldi-Gebäude
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

3.2.3.2 Bei der Planänderung vom 16.12.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 29.01.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Lindau (B) beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 16.12.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 29.01.2024 enthalten):

- Anpassung der Daten
- Redaktionelle Anpassung der Lärmschutztechnischen Bestimmungen
- Aufnahme einer Festsetzung zu artenschutzrechtlichen Maßnahmen (Ziffer 1.5.6)
- Anpassung der zugeordneten Flächengröße der Ökokontomaßnahme (Ziffer 2.1)
- Anpassung der zugeordneten Flächengröße der Ökokontomaßnahme im Umweltbericht (Ziffer 2.2.4.11)
- Ergänzung des Hinweises "Altlasten und Abfälle" (Ziffer 4.17)
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen

Plan aufgestellt am: 27.08.2024

Plan geändert am: 16.12.2024

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	M. Werner
Immissionsschutz	B. Buck
Artenschutz	G. Wolf

Verfasser:

..... Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i. A. L. Burger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.