

**Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9"**

Projekt **MFH mit Tiefgarage in 88131 Lindau | Dreierstraße 9 | BV Prof. Mang**

**Begründung und Vorhabenbeschreibung zum VEP | Fassung vom 12.03.2025****Rahmenplan**

Das Vorhaben ist Teil des Rahmenplanes "städtebauliche Entwicklung Hintere Insel". Dieser dient der Schaffung eines neuen Stadtquartieres auf der Insel und soll somit die Insel in ihrer Zentrumsfunktion nachhaltig stärken. Konkret befindet sich das Vorhaben im Quartier Süd, welches sich durch die Nutzungen Wohnen, Neues Arbeiten, Co Working, Handwerk, Kultur, Veranstaltungen und Gastronomie auszeichnen soll. Es soll ein Wohnviertel mit dem Schwerpunkt für Dienstleistungen und Einzelhandel zur Alltagsversorgung entstehen. Die Vorgaben des Rahmenplanes "städtebauliche Entwicklung Hintere Insel" werden vollumfänglich durch das Vorhaben erfüllt.

**Vorhaben Dreierstraße 9**

Prof. Dr. Dr. Werner Mang plant auf dem Baugrundstück Dreierstraße 9 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit teilgewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Einbindung einer Tiefgarage über zwei Untergeschosse.

Der Baukörper liegt in Seenähe, zwischen der Karlsbastion und dem Bestandsgebäude Dreierstraße 7. Er erstreckt sich über vier Vollgeschosse und einem abschließenden Dachgeschoss mit Walmdach.

Geplant ist die Errichtung von insgesamt 17 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Jede Wohnung verfügt entweder über eine ihr zugewiesene Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Insgesamt 5 Wohneinheiten sind gemäß dem Beschluss der Stadt Lindau (B) zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) als geförderte Wohnung für untere und mittlere Einkommensgruppen vorgesehen.

Im Erdgeschoss ist neben der Wohnungsnutzung auch die Errichtung eines kleinen Cafés mit dazugehörigem Küchenbereich und WCs vorgesehen. Im vorgelagerten Bereich sind einige Sitzplätze für die Außengastronomie geplant.

In zwei Tiefgaragengeschossen werden u.a. insgesamt 16 PKW-Stellplätze ausgewiesen, deren verkehrstechnische Erschließung über einen ins Gebäude integrierten PKW-Aufzug erfolgt.

Der Neubau nimmt hinsichtlich des Maßstabs, Proportion und Gebäudehöhe Bezug auf die bereits bestehenden, benachbarten Gebäude, insbesondere auch auf das Objekt Dreierstraße 7/ 7a.

Gemäß den Vorgaben des Rahmenplanes ist ein Baukörper geplant, der straßenseitig, im Verlauf der Dreierstraße die Gebäudeflucht des angrenzenden Bestandsgebäudes aufnimmt. Im Dachbereich wurde zur Erzielung eines ruhigen Erscheinungsbildes auf Dachgauben oder Dachvorbauten verzichtet. Die geplante Photovoltaikanlage wird in die Dachfläche aus roten Biberschwanzziegeln integriert. Einzelne Ziegel sind hierbei als Indachkollektoren vorbereitet und lassen sich harmonisch in die mit Ziegeln gedeckte Dachfläche integrieren. Balkone sind für einzelne Wohnungen auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäuderückseite vorgesehen. Im Verlauf der Dreierstraße erhalten die Wohnungen ausschließlich Loggien, um auch hier eine möglichst ruhiges Fassadenbild zu erzielen.

Geplant sind Holzfenster, im Erdgeschoss auch Aluminiumfenster, die jeweils farblich aufeinander abgestimmt werden. Geschlossene Fassadenbereiche erhalten einen

mineralischen, leichtstrukturierten Außenputz. Der Putz im Erdgeschoss soll in Struktur und Farbe von der übrigen Fassade, in einem dunkleren Farbton abgesetzt werden.

Die Gestaltung der Außenanlagen orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben des Rahmenplans. Bei den Außenbelägen ist die Fortführung des angrenzenden Natursteinpflasterbelages in Teilbereichen vorgesehen. Die Terrassen und der Freibereich des Cafés sollen großformatige Betonwerkstein- oder Natursteinplattenbeläge erhalten.

Einzelne Freibereiche werden durch die Verwendung von ortsüblichen Hecken voneinander abgegrenzt.

Aufgestellt – Lindau, den 12.03.2025

**modulor** GmbH - Rainer Schmuck | Dipl.-Ing. Architekt