

Lindau (B) „Köchlin – Kreuzung“

Vorhaben- und Erschließungsplan VEP Fl.nr. 35 als Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Begründung zum VEP | Fassung vom 29.03.2022

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Steuerung eines Bauvorhabens am Kreuzungsbereich der Kemptener und Reutiner Straße in Lindau. Nachdem das Vorhaben 2016 dem Gestaltungsbeirat der Stadt Lindau zusammen mit einem sich ebenfalls an der Kreuzung liegenden Vorhaben vorgestellt wurde, stellte dieser fest, dass eine städtebauliche Entwicklung und Neuordnung der gesamten „Köchlin-Kreuzung“ notwendig sind, um eine zufriedenstellende Lösung für beide Vorhaben zu finden. Aus diesem Grund wurde ein städtebaulicher Rahmenplan erarbeitet, der in seiner Endfassung am 21.11.2019 fertiggestellt wurde. Mit dem Rahmenplan soll ein lebendiges Stadtquartierzentrum mit Gestalt- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Aufwertung des Verkehrsknotenpunktes im Ortsteil „Köchlin“ entstehen. Mit Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ soll nun der Rahmenplan auf dem Grundstück der Flurnummer 35 (Gemarkung Reutin) planungsrechtlich umgesetzt werden. Vorhabenträger ist die IVG Immobilien- und Verwaltungs- GmbH. Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes mit Nutzungsmischung aus Dienstleistung, Gewerbe und Wohnen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (Verfasser: heilergeiger architekten und stadtplaner BDA, Kempten). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben den rechtlichen Rahmen des Vorhabens vor und sind für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens maßgebend. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) definiert die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger (IVG Immobilien- und Verwaltungs- GmbH) verpflichtet. Die Durchführung des Vorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird darüber hinaus über einen Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger vertraglich geregelt.

Verfahren

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB. Ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) darf im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche festgesetzt wird von insgesamt weniger als 20.000 m².

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beträgt insgesamt ca. 1.298 m² und befindet sich im bebauten Innenbereich der Stadt Lindau, Stadtteil Reutin. Das Grundstück selbst war bereits bebaut. Damit ist nachgewiesen, dass die Größe der Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO unter 20.000 m² liegt und somit die diesbezügliche Voraussetzung für die Durchführung eines beschleunigten Verfahrens erfüllt ist. Darüber hinaus wird weder die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder dem Landesrecht unterliegen begründet, noch liegen Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Im beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und Abs. 3 Satz 1 BauGB entsprechend. Demzufolge wird im vereinfachten Verfahren von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich ist daher nicht erforderlich.

Beteiligungsverfahren

Von einer frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit und Erörterung nach §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB wird im vorliegenden Fall nicht abgesehen, obwohl dies gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 BauGB möglich wäre. Die Öffentlichkeit und die Träger öffentlicher Belange sollen frühzeitig die Möglichkeit erhalten, den Bebauungsplan einzusehen und sich zur Planung zu äußern. Der Vorentwurf des Bauleitplanes wird daher mit der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und vorliegenden Gutachten gem. § 3 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt. Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung durch den Stadtrat erfolgt anschließend das Verfahren nach §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bauleitplanes wird dann mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.

Flächennutzungsplan

Im aktuell wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau ist der südöstliche Teil des Planbereiches, wo das geplante Gebäude entstehen soll, als gemischte Baufläche dargestellt. Die Kemptener Straße (B 12) ist als sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt, entlang der Reutiner Straße verläuft eine unterirdische Hauptversorgungs- bzw. Hauptabwasserleitung. Im näheren Umfeld des Planbereiches sind außerdem der Ostflügel des Altersheimes in etwa 70 m nordwestlicher Entfernung sowie der Gasthof Köchlin mit einem offenen Pavillon in etwa 15 m westlicher Entfernung zum Bauvorhaben als Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt. Nördlich des Planbereiches befindet sich außerdem der Motzacher Tobelbach, der wie der sich ca. 70 m südwestlich des Planbereiches befindende Köchlinweiher als Wasserfläche zu erkennen ist. Um den Köchlinweiher ist außerdem eine Grünfläche mit den Signaturen einer Parkanlage und eines Spielplatzes abgebildet.

Die über den vorliegenden Bebauungsplan zulässige Nutzung entspricht der eines Mischgebietes. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ wird somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

Bestehende Bebauungspläne

Innerhalb des Planbereichs besteht bislang kein Bebauungsplan.

Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ sind für die Stadt Lindau in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) zu beachten.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Raumstruktur

Laut dem Landesentwicklungsprogramm (LEP) Bayern wird die Stadt Lindau zusammen mit der österreichischen Stadt Bregenz als Oberzentrum im allgemeinen ländlichen Raum dargestellt. Zudem gilt die Stadt Lindau nicht als Raum mit besonderem Handlungsbedarf.

Siedlungsstruktur

Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortsspezifischen Gegebenheiten angewendet werden (3.1 (G)).

Da das geplante Bauvorhaben gegenüber dem Bestandsgebäude deutlich mehr Wohnfläche bzw. Geschäftsfläche bietet und auch eine Tiefgarage entstehen soll, wird dem Grundsatz flächensparender Siedlungs- und Erschließungsformen Rechnung getragen.

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)).

Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird diesem Ziel nachgekommen.

Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb bestehender Siedlungseinheiten.

Verkehr

Die Verkehrsinfrastruktur ist in ihrem Bestand leistungsfähig zu erhalten und durch Aus-, Um- und Neubaumaßnahmen nachhaltig zu ergänzen. (4.1.1(Z)).

Bei der Weiterentwicklung der Straßeninfrastruktur soll der Ausbau des vorhandenen Straßennetzes bevorzugt vor dem Neubau erfolgen (4.1 (G)).

Teil des Rahmenplans Köchlin-Kreuzung ist auch die Neugestaltung des Knotenpunktes. Hierzu wurde eine Verkehrsuntersuchung¹ in Auftrag gegeben. Die neue Straßenplanung behält den Ausgangszustand für den MIV weitestgehend bei, wobei von Norden kommend eine zusätzliche Linksabbiegespur in Richtung des Straßenverlaufes der Reutiner Straße geplant ist. Zudem sollen entlang der Reutiner Straße Fahrradwege entstehen, die im jetzigen Zustand zwar von der Köchlin-Kreuzung ausgehend in Richtung Westen schon Bestand, in Richtung Osten jedoch nicht vorhanden sind. Die Umbaumaßnahmen entsprechen insgesamt dem landesplanerischen Ziel, die Verkehrsinfrastruktur leistungsfähig zu erhalten und nachhaltig zu ergänzen. Auch dem Grundsatz der Bevorzugung von Umbaumaßnahmen vor Neubaumaßnahmen wird damit Rechnung getragen. Im Sinne der Nachhaltigkeit und des Erhaltens der Leistungsfähigkeit des für die Stadt und die Region wichtigen Verkehrsknotenpunktes wird der ruhende Verkehr in einer Tiefgarage unter dem Bauvorhaben untergebracht. So verschwinden parkende Autos aus dem Stadtbild und es werden keine zusätzlichen Flächen versiegelt.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt insbesondere mit Blick auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen somit den Grundsätzen und Zielvorgaben der höheren Landesplanung.

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

Es wird darauf hingewiesen, dass der Regionalplan i. d. F. v. 20.11.2007 derzeit noch nicht an die Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes 2013 angepasst wurde und z.T. widersprüchliche Aussagen zum Landesentwicklungsprogramm 2013 enthält. Für die aktuelle Einteilung in die Gebietskategorien und die aktuelle Einstufung der Mittel- und Oberzentren wird auf das geltende Landesentwicklungsprogramm 2018 verwiesen. Die Einstufung der bestehenden Klein- und Unterzentren ist dem Regionalplan zu entnehmen. Diese werden bis zur Anpassung der Regionalpläne als Zentrale Orte der Grundversorgung einem Grundzentrum gleichgestellt (§ 2 Abs. 1 der Verordnung über das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 22. August 2013).

¹ Verkehrsuntersuchung Köchlin-Kreuzung Lindau vom 12.03.2020, Verkehrsingenieurbüro Besch und Partner KG

Raumstrukturell liegt die Stadt im allgemeinen ländlichen Raum und wird als Mittelzentrum dargestellt. Des Weiteren befindet sich Lindau an einer Entwicklungsachse von überregionaler Bedeutung.

Für das Siedlungswesen sieht der Regionalplan folgende Aspekte vor:

Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (1.1(G))

Das Planvorhaben ersetzt einen Bestandsbau, dadurch wird einerseits zusätzlicher Wohnraum geschaffen, andererseits entstehen Geschäftsräume im Erdgeschoss. Beides entspricht den Bedürfnissen der Stadt Lindau und seiner Bevölkerung.

In allen Gemeinden soll in der Regel eine organische Siedlungsentwicklung stattfinden. Eine über die organische Siedlungsentwicklung hinausgehende Entwicklung ist in der Regel in zentralen Orten und Siedlungsschwerpunkten zulässig. (1.2(Z)).

Das Planvorhaben ändert nichts an der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Lindaus, sondern gliedert sich in diese harmonisch ein.

Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (1.3(Z)).

Das geplante Gebäude ersetzt ein altes, leerstehendes Gebäude und schafft damit zusätzlichen Wohnraum.

Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (1.3(Z)).

Ein Großteil des Planbereiches ist durch die bestehende Bebauung bereits heute versiegelt. Da der ruhende Verkehr überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht wird, und kaum Freiflächen versiegelt werden, wird die Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt.

Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (1.3(Z)).

Die Planung befindet sich innerhalb bereits vorhandener Siedlungsstrukturen.

Der Regionalplan trifft folgende Aussagen zur Natur und Landschaft:

Die natürlichen Grundlagen und die landschaftlichen Gegebenheiten sollen zur Erhaltung und Entwicklung der Region als Lebens- und Arbeitsraum für die dortige Bevölkerung und als bedeutender Erholungsraum gesichert werden. (1.1(Z)).

Im näheren Umfeld des Planbereiches befinden sich der Motzacher Tobelbach und der Köchlinweiher, dessen Uferbereich als Parkanlage dient. Beides wird von der Planung nicht berührt und kann als Erholungsraum erhalten bleiben.

Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten. (1.2(G)).

Da das geplante Vorhaben ein Projekt der Innenentwicklung darstellt, kann an anderer Stelle auf Außenentwicklung und damit auf Belastungen von Natur und Landschaft verzichtet werden.

In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden. (2(Z)).

Die Gewässer Motzacher Tobelbach und Köchlinweiher in der näheren Umgebung des Planbereiches bleiben vom Vorhaben unberührt. Da das Vorhaben gegenüber dem Bestandsbau kaum zusätzliche Fläche in Anspruch nimmt, wird der Eingriff gering gehalten.

Plangebietsspezifische Aussagen werden nicht gemacht. Das geplante Vorhaben entspricht und unterstützt mit Blick auf die Nutzung von Innenentwicklungspotenzialen somit den Grundsätzen und Zielvorgaben des Regionalplans.

Beschreibung des Planbereiches

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 1.298 m² und beinhaltet die Flurnummern 35 sowie eine Teilfläche der Fl. Nr. 26/4. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Lindau, Gemarkung Reutin, sowie mit Ausnahme der Fl. Nr. 26/4 (Reutiner Straße) in Privatbesitz.

Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch den Motzacher Tobelbach und sich daran anschließende Wohnbebauung.
- Im Osten durch die Fl. Nr. 27/2 (Graben) sowie das derzeit unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 27, hier erfolgt in Kürze die Neubebauung mit Wohnhäusern.
- Im Süden durch das derzeit unbebaute Grundstück Fl.-Nr. 34 mit Bestandsgehölzen, eine Bebauung ist hier ebenfalls zukünftig vorgesehen.
- Im Westen durch die Kemptener Straße.

Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände fällt von Osten nach Westen um etwa einen Meter von 406,5 m ü. NHN auf 405,5 m ü. NHN ab. Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine bestehende Vegetation. Die private Grundstücksfläche ist im jetzigen Zustand nahezu komplett versiegelt.

Umweltbelange

Hinweis: Gemäß den Vorgaben des beschleunigten Verfahrens i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie einem Umweltbericht gemäß § 2a BauGB abgesehen. Im Folgenden erfolgt eine kurze Übersicht sowie Auseinandersetzung der zu berücksichtigenden Umweltbelange gem. § 1a BauGB.

Schutzgebiete

In etwa 300 m westlicher Entfernung liegt das FFH-Gebiet „Laiblach und Oberreitnauer Ach“, das jedoch durch Wohnbebauung, Gewerbe und einen großen Parkplatz vom Planbereich getrennt ist. In ca. 900 m Entfernung befindet sich das Flora-Fauna-Habitat „Bayerisches Bodenseeufer“, das jedoch ebenfalls durch verschiedene Bebauungen und den Reutiner Bahnhof vom Planbereich abgegrenzt liegt. Dieser Bereich ist zudem als Landschaftsschutzgebiet kartiert. Das Vorhaben befindet sich außerdem innerhalb eines wassersensiblen Bereichs. Diese Gebiete stehen im natürlichen Einflussbereich des Wassers. Dabei kann es entweder zu Überschwemmungen und Überspülungen kommen, oder es handelt sich, insbesondere in Bereichen von kleineren Gewässern, um zeitweise hochanstehendes Grundwasser, dabei kann jedoch die Wahrscheinlichkeit und die Häufigkeit des Ereignisses im Unterschied zu amtlich festgesetzten oder für die Festsetzung vorgesehenen Überschwemmungsgebieten nicht angegeben werden.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange

Für das geplante Vorhaben sollen zwei bestehende Gebäude, ein Wohngebäude und ein ehemaliges Stallgebäude, abgerissen werden. Zur Überprüfung der artenschutzrechtlichen Belange wurde ein Artenschutzgutachten² beauftragt. Dieses kommt zu dem Fazit, dass in beiden Gebäuden keinerlei Spuren von gebäudebewohnenden Tierarten (insbesondere Fledermäuse) festgestellt wurden und aus artenschutzfachlicher Sicht nichts gegen den geplanten Abbruch der Gebäude, auch während der Fortpflanzungszeit von gebäudebewohnenden Tierarten, spricht.

An den Planbereich grenzt im Süden eine Gehölzstruktur, die vom Vorhaben unberührt bleibt. Amtlich kartierte Biotope befinden sich im Planbereich nicht.

Deshalb und da der Planbereich bereits im Ausgangszustand vollständig versiegelt ist, liegen keine Anhaltspunkte für eine negative Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange vor. Es kann von einer Erhöhung der Wertigkeit für das Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität und artenschutzrechtliche Belange ausgegangen werden, da im Planbereich Grünflächen und Gehölzstrukturen entstehen werden.

Schutzgut Boden

Gemäß der Bodenübersichtskarte (1:25.000) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt erstreckt sich über den Planbereich folgender Bodentyp: 71 Bodenkomplex: Gleye und andere grundwasserbeeinflusste Böden mit weitem Bodenartenspektrum (Talsediment), verbreitet skelettführend; im Untergrund carbonathaltig.

Gemäß Baugrundgutachten³ liegt das Untersuchungsareal aus geologischer Sicht in einer glazial geprägten Beckenstruktur des Bodensees, die sich am Ende der letzten Eiszeit mit feinkörnigen Sedimenten der Schmelzwässer füllte (Beckenablagerungen). Die Beckenschluffe und Beckensande liegen auf konsolidierten Grundmoränensedimenten auf. Die natürliche Schichtung schließt nach oben mit künstlichen Auffüllungen ab. Die Auffüllungen bestehen überwiegend aus sandigen, teilweise organischem Schluff-Kies-Gemisch, lokal können auch Fremdbestandteile wie Ziegel angetroffen werden. Die Konsistenz ist als weich und die Lagerungsdichte als locker einzustufen. Die Auffüllungen sind als gering tragfähig zu bewerten. Die Beckenablagerungen folgen auf die Auffüllungen und sind in ihrem Lagerungszustand als mitteldicht zu bezeichnen. Zunächst handelt es sich um tonige Fein- bis Mittelsande, darunter gehen die Beckensande in tonige Beckenschluffe über, die feinsandig, lokal auch schwach kiesig bis kiesig sein können. Die vorliegenden Beckenablagerungen beginnen sich bei mechanischer Beanspruchung zu verflüssigen (Wasserbetteffekt). Aufgrund ihrer überwiegend weichen bis steifen, lagenweise auch breiigen Konsistenz sind die Beckenschluffe als gering bis mäßig tragfähig zu bewerten. Die angetroffenen Grundmoränenablagerungen liegen als schwach tonige bis tonige, schwach feinsandige, schwach kiesige Schluffe vor und besitzen eine halbfeste bis feste Konsistenz. Die Grundmoräne ist ein tragfähiger Boden.

Aufgrund der Beschaffenheit der Böden kommt das Bodengutachten zu dem Ergebnis, dass der vorhandene Baugrund eine hohe Wassersättigung mit einer geringen Durchlässigkeit aufweist. Eine Versickerung ist somit aus Sicht des Gutachters nicht möglich.

Da der Boden im Plangebiet bereits im Ausgangszustand vollständig versiegelt ist, liegen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden vor.

Schutzgut Fläche

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Lindau wird der Planbereich als gemischte Baufläche dargestellt. Da die geplante Nutzung dieser Gebietskategorie entspricht, muss der Flächennutzungsplan für das Vorhaben nicht geändert werden. Aufgrund der bereits bestehenden Nutzung und Bebauung erfolgt keine Neuausweisung einer Baufläche. Es liegen deshalb keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des Schutzgutes Fläche vor. Vielmehr wirkt sich das Vorhaben positiv auf das Schutzgut Fläche aus, da es sich bei dem Bauvorhaben um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt.

² Artenschutzgutachten zum geplanten Abriss einer ehemaligen Wohn-/Hofstelle in der Kemptener Straße 56 (Köchlin-Kreuzung) vom 15.04.2021, Markus Ege

³ Umwelt- und geotechnischer Bericht Neubau eines Wohnhauses BV Kemptener Straße 56 in Lindau vom 05.03.2021, fm geotechnik
Seite 6/11

Schutzgut Wasser

Im näheren Umfeld des Planbereiches befinden sich die Gewässer Motzacher Tobelbach (ca. 12 m nördlich) und Köchlinweiher (ca. 80 m südwestlich) (Gewässer III. Ordnung). Der Planbereich selbst befindet sich außerhalb gefährdeter Hochwasser- oder Überschwemmungsgebiete, auch Wasserschutzgebiete oder wasserwirtschaftliche Vorrang- oder Vorbehaltsgebiete werden vom Vorhaben nicht tangiert. Jedoch befindet sich der Planbereich in einem wassersensiblen Bereich (vgl. 5.1), in dem grundsätzlich mit hohen Grundwasserständen zu rechnen ist. Der Planbereich ist bereits heute vollständig versiegelt, weshalb Grundwasserneubildung hier im Ausgangszustand eingeschränkt ist. Bei Rammkernbohrungen wurde von der Firma fm geotechnik lediglich bei einer Bohrung Schichtenwasser in 1,80 m u. GOK angetroffen (404,07 m ü. NN). Die Wasserführung erfolgt in den feinsandigen Beckenablagerungen. Der Stauer wird von den Grundmoränensedimenten bzw. von den Beckenschluffen gebildet. Infolge starker Niederschläge wurde ein Wasserspiegel auf etwa 0,80 m unter GOK ermittelt, weshalb der Bemessungswasserspiegel auf 405,10 m ü. NN angesetzt wurde. Somit ist eine Beeinträchtigung des Grundwassers insbesondere beim Bau einer Tiefgarage nicht auszuschließen. Das Bestandsgebäude ist derzeit jedoch ebenerkellert, wodurch von einer Vorbelastung bzw. bestehenden Beeinträchtigung des Grundwassers auszugehen ist. Anhaltspunkte für darüberhinausgehende Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser liegen nicht vor. Aufgrund der Bodenbeschaffenheit kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass die Böden nicht zur Versickerung geeignet sind. Eine Regenwasserbewirtschaftung ist gem. Gutachten im vorliegenden Fall über eine ausschließliche Versickerung nicht mehr gewährleistet, so dass die anfallenden Wassermengen z. B. über Retentionsbecken oder Sickeranlagen mit Notüberlauf abzuleiten sind.

Schutzgut Klima und Luft

Das Plangebiet befindet sich im bebauten Innenbereich von Lindau und fällt von Osten nach Westen um etwa einen Meter ab. Insgesamt fällt das Gelände in Lindau zum Bodensee, der das Klima der Stadt maßgeblich beeinflusst, ab. Südlich des Grundstückes befinden sich einige Gehölze. Während der Bauphase kann es in der Luft zeitweise zu einer Anreicherung von Staub- und Verkehrsabgasen kommen. Der Energiestandard ist nach KfW-Effizienzhaus 55 geplant. Dies stellt hinsichtlich Energiebilanz eine Verbesserung zum jetzigen Bestandsgebäude dar. Durch die innerörtliche Lage und bereits bestehende Bebauungen im Umfeld des Vorhabens ist von keiner relevanten Beeinträchtigung des Schutzgutes Klima und Luft auszugehen. Aufgrund der Aufheizung versiegelter Flächen sollte insbesondere im städtischen Innenbereich eine Minimierung der Versiegelung sowie die Integration von Grünflächen und schattenwerfenden Grünstrukturen erfolgen. Im Vergleich zum Bestand würde hierdurch eine Verbesserung zur gegenwärtigen Situation erreicht werden.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Jedoch ist dem Gebiet durch seine Bebauung eine Funktion zur Versorgung der Menschen mit Wohnraum zuzurechnen. Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Wohnraum entstehen, auch kann sich im Untergeschoss Gewerbe ansiedeln, was wiederum der Versorgung der Bevölkerung mit einem erweiterten Dienstleistungs- oder Warenangebot dient sowie Arbeitsplätze schafft. Folglich wird von keiner negativen Beeinträchtigung des Schutzgutes Mensch ausgegangen.

Schutzgut Landschaft

Der Planbereich befindet sich im Innenbereich der Stadt Lindau, der von Bebauung geprägt ist. Der ca. 800 m entfernte Uferbereich des Bodensees ist als Landschaftsschutzgebiet kartiert. Dieses wird vom Planbereich jedoch nicht beeinflusst. Es liegen keine Anhaltspunkte einer Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaft vor.

Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Zwar befinden sich im Planbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler, jedoch sind der auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Kemptener Straße liegende Gasthof Köchlin mit einem offenen Pavillon sowie der in etwa 70 m nordwestlicher Entfernung liegende Ostflügel des Altersheims als Baudenkmale kartiert. Das zu beseitigende Bestandsgebäude selbst ist zwar nicht als

Baudenkmal aufgelistet, ist jedoch als ein für die Region typisches ehemaliges Bauernhaus mit Stallgebäude zu sehen, das eine gewisse Bedeutung als Kultur- und Sachgut innehat. Diese Gebäude entfallen mit Durchführung des Vorhabens. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes wird jedoch insbesondere auf die Einfügung des geplanten Neubaus in das Straßenbild geachtet. Somit wird von keiner erheblichen Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern ausgegangen.

Planungskonzept und Vorhabenbeschreibung

Städtebauliches Konzept

Für den Bereich der Köchlin-Kreuzung wurde von dem Architekturbüro heilergeiger ein Rahmenplan⁴ erarbeitet, der eine städtebauliche Neuordnung und Entwicklung des gesamten Kreuzungsbereiches vorsieht. Ziel des Rahmenplanes ist es, ein lebendiges Stadtquartierzentrum zu schaffen, indem Gestalt- und Aufenthaltsqualität bei gleichzeitiger Aufwertung des Verkehrsknotenpunktes verbessert werden. Er sieht außerdem vor, dass sich neue Gebäude in das Ensemble aus Bestandsgebäuden, die teilweise denkmalgeschützt sind, einfügen. Dabei sollen bestehende Raumkanten, Gebäudehöhen und Dachformen des Bestands aufgegriffen werden. Zwar überragt das geplante Gebäude mit einer Firsthöhe von 20,0 m das bisherige Bestandsgebäude (Firsthöhe ca. 15,50 m, gemessen von der Kemptener Straße) und auch den denkmalgeschützten Gasthof Köchlin, der eine Firsthöhe von ca. 18,80 m (gemessen von der Kemptener Straße) aufweist, jedoch kann davon ausgegangen werden, dass die Umsetzung des Rahmenplanes zu einer ansprechenderen Platzgestaltung im Bereich der Köchlin-Kreuzung führt, was letztendlich auch der Erlebbarkeit und der Geltung des Gasthofs Köchlin zugutekommt. Für den Planbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 130 „Kemptener Straße 56“ sollen im Erdgeschoss gemäß Rahmenplan gewerbliche und gastronomische Nutzungen Platz finden und Parkplätze vornehmlich in Tiefgaragen hergestellt werden. So soll der Außenbereich freigehalten und belebt werden. Hier soll auch das „Hineinkommen“ in den Platzraum der Köchlin-Kreuzung erfahrbar gemacht und eine Torsituation geschaffen werden, weshalb unter Berücksichtigung gebrauchtsaktivierender Vorbereiche und Gehwegbreiten Gebäude so nah wie möglich an die Straße rücken. Im Sinne des Rahmenplanes und der angestrebten Torsituation ist das Gebäude ein Stockwerk höher als die umgebenden Gebäude konzipiert. Die Geschosshöhen des Rahmenplans sind großzügig bemessen, um eine größtmöglich flexible Nutzung zu gewährleisten. Das Gebäude nutzt diese Flexibilität zugunsten eines zusätzlichen Wohngeschosses. Der neu zu errichtende Baukörper auf der Fl. Nr. 35, für welchen durch den hier vorliegenden Bebauungsplan Baurecht geschaffen wird, ist somit fünfgeschossig mit einem zusätzlichen Dachgeschoss (kein Vollgeschoss) geplant.

Planverfasser ist das Architekturbüro heilergeiger. Der Rahmenplan sieht für die den Quartierskern umgebenden Gebäude einfache Satteldächer vor, die sich in die bestehende Dachlandschaft mittels naturroter bzw. -brauner Ziegeleindeckungen einfügen.

Das Erdgeschoss soll, entsprechend der Mischgebietsnutzung, Gewerbe oder Dienstleistungen aufnehmen. In den Obergeschossen befinden sich insgesamt 15 Wohneinheiten – ein Mix aus Zwei- bis Vierzimmerwohnungen. Die Wohneinheiten in den Dachgeschossen sind teils als Maisonetten geplant. Alle Wohnungen orientieren sich, von der Kreuzung abgewandt, mit ihren Loggien nach Südost in Richtung Bodensee. Sie sind barrierefrei bzw. barrierearm vorgesehen und mit einem Aufzug erreichbar.

Vorgesehen ist, entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans, eine zurückhaltende Gestaltung als ruhige, verputzte Lochfassade mit tiefen Leibungen und Holzfenstern. Bodentiefe Öffnungen im Erdgeschoss mit seinen höheren Räumen stärken die Verbindung zwischen Gebäude und Außenraum und tragen zur Belebung des öffentlichen Raums an der Köchlin-Kreuzung bei.

Die Gestaltung des Daches ist als klares einfaches Satteldach vorgesehen. Für seine ruhige Wirkung wird auf Dachgauben verzichtet. Die Öffnungen für Belichtung und Ausblick im Dach sind von den Dachrändern abgerückt, klar strukturiert und auf die Fassade abgestimmt. Photovoltaikmodule werden in die Dachfläche integriert. Der Energiestandard ist nach KfW-Effizienzhaus 55 geplant.

Kinderspielplätze

Gemäß der Freiflächengestaltungssatzung der Stadt Lindau, sind bei Kinderspielplätzen gemäß Art. 7 BayBO (Gebäude mit mehr als drei Wohnungen) je 25 m² Wohnfläche 1,5 m² Kinderspielplatzfläche nachzuweisen, jedoch mindestens 60 m². Da eine Schaffung auf dem eigenen Grundstück aus Platzgründen nicht möglich ist, wird hierzu eine Regelung im Durchführungsvertrag getroffen.

⁴ Städtebaulicher Rahmenplan „Köchlin-Kreuzung“ vom 09.12.2019, heilergeiger architekten und stadtplaner BDA

Freiflächengestaltung

Entsprechend den Vorgaben des Rahmenplans für die Außenanlagen sind die Oberflächen ruhig und übereinstimmend gewählt. Es soll dem Rahmenplan entsprechend ein zusammenhängender Platzraum entstehen, der auch mithilfe des Gebäudes der Flur Nr. 35 aktiviert wird. Soweit technisch möglich wird für die befestigten Bereiche des Vorhabens geschliffener, wasserdurchlässiger Asphalt vorgesehen, um eine gestalterisch und visuell möglichst miteinander verbundene Fläche und Raumwirkung mit den Straßen zu schaffen.

Innerhalb dieser einheitlichen, zurückhaltenden Oberfläche sind einzelne, gut gesetzte Baumfelder geplant. Im Sinne einer klimaresilienten Planung ist eine Rückhaltung des Niederschlagswassers in einer Rigole oder Zisterne mit Möglichkeiten zur Baumbewässerung vorgesehen. Die Baumfelder sollen beispielsweise mit schlanken Erlen, Eschen, Pappeln, Birken, Kirschen oder Kiefern in Gruppen bepflanzt werden und zonieren den Außenraum. Sie tragen zu einer Stärkung der Aufenthaltsqualität und einer Verbesserung des Mikroklimas bei, nachdem das Grundstück derzeit nahezu vollständig versiegelt ist.

Während auf der Ostseite des Neubaus der Wartepplatz für die Tiefgarage in ein Baumfeld integriert wird, werden die Baumfelder südlich von einer Sitzbank gerahmt. Um einen ausreichend tiefen durchwurzelbaren Raum für die Bepflanzung zu gewährleisten, werden die Baumfelder oberhalb der Tiefgarage und des Kellergeschosses auf Sitzhöhe angehoben.

Verkehrskonzept

Der Rahmenplan sieht eine verkehrstechnische Trennung zwischen KFZ-Fahrbahn und Gehweg-/Platzflächen durch eine sogenannte „Homburger Kante“ vor. Ansonsten soll der Belag in durchgehender Materialität erfolgen, also ohne Trennung zwischen Gehweg und Platzbereichen.

Unter dem Gebäude soll eine Tiefgarage entstehen, die südlich der überbaubaren Fläche bis zur Grundstücksgrenze reicht. Die Zufahrt zur Tiefgarage mit Rampe ist ins Gebäude integriert und erfolgt von der Reutiner Straße aus über die Ostseite. Eine das Stadtbild störende Tiefgaragen-Einhausung wird dadurch vermieden. Neben 11 Kfz-Stellplätzen ist auch ein Fahrradabstellraum für ca. 30 Fahrräder geplant. Zusätzliche Fahrradstellplätze sowie 2 weitere oberirdische Kfz-Stellplätze, wovon einer zum Carsharing genutzt werden soll, werden in die Gestaltung der Freianlagen integriert. Nach Rücksprache mit einem Verkehrsplaner wird der nördliche Stellplatz so positioniert, dass Gehsteigflächen nicht für eventuelle Rangierfahrten mitbenutzt werden müssen, was eine sichere Nutzung der Verkehrsflächen durch alle Verkehrsteilnehmer gewährleistet. Der südlich des Gebäudes situierte Stellplatz kann nach Angaben des Verkehrsplaners aufgrund der geringen Verkehrsfrequenz ohne Wendemöglichkeit angelegt werden. Östlich des Gebäudes ist zudem ein Wartepplatz vorgesehen, der dann genutzt werden kann, wenn die Tiefgaragenrampe bereits befahren wird und die Ampelschaltung dementsprechend auf Rot steht. Durch die Unterbringung der Stellplätze in einer Tiefgarage erfolgt eine effiziente Ausnutzung der versiegelten Fläche bei gleichzeitiger Entlastung des Orts- und Straßenbildes. In der Planzeichnung sind zur Umsetzung dieses Planungsgedankens sowohl Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt, als auch der Einfahrtbereich zur Tiefgarage durch entsprechende Planzeichen gekennzeichnet.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau sieht gem. § 4 und Anlage 1 der Satzung pro 80 m² Wohnfläche, pro 40 m² Nutzfläche für Läden, Waren- und Geschäftshäuser, und pro 60 m² Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsräume jeweils einen Kfz-Stellplatz vor. Von diesem Schlüssel darf gem. § 5 Abs. 5 der Satzung um 40% abgewichen werden.

Für Fahrräder sieht die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau pro 40 m² Wohnfläche, pro 80 m² Nutzfläche für Läden, Waren- und Geschäftshäuser, und pro 40 m² Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsräume jeweils einen Fahrradstellplatz vor. Ausgegangen von dem Fall, dass nur Büro- und Verwaltungsräume im EG errichtet werden, wären damit 37 Fahrradstellplätze herzustellen. Geplant sind derzeit 43 Fahrradstellplätze, wovon 25 im Kellergeschoss und 18 im Außenbereich hergestellt werden sollen.

§ 5 (6) der Stellplatzsatzung sieht weiter vor, dass nach Vorlage eines fundierten Mobilitätskonzeptes die weitere Reduzierung (also um 40%) der Kfz-Stellplätze im Einzelfall erlaubt werden kann. Voraussetzung ist hierbei eine gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung, zudem ist ein Carsharing-Angebot vorgesehen. Für die Errichtung eines Fuß- und Radweges und zur Umsetzung des Rahmenplans werden insgesamt ca. 178 m² Grundstücksfläche an die Stadt Lindau abgetreten, außerdem werden anstatt der gemäß Stellplatzsatzung notwendigen 37 Fahrradstellplätzen insgesamt 43 Fahrradstellplätze angeboten, weshalb die Reduzierung der Anzahl der Kfz-Stellplätze von 17 auf 13 wird deshalb als vertretbar erachtet wird. Dies entspricht auch dem städtebaulichen Planungsgedanken der Stadt Lindau, so wenig oberirdische Stellplätze wie möglich im Planbereich herzustellen. In Kombination mit dem für eine Tiefgarage nur begrenzt vorhandenen Platz im Planbereich und der ortsgestalterisch attraktiven Lösung der Integration der Tiefgaragenzufahrt in den Baukörper ist die Reduktion der Kfz-Stellplätze im vorliegenden Fall eine schlüssige und geeignete Maßnahme.

Brandschutz

Um die Belange des Brandschutzes angemessen zu berücksichtigen wurde diese mit dem Kreisbrandrat vorabgestimmt. Die Anleiterung über die Nordfassade an der Reutiner Straße für das 3. OG, DG 1 und DG 2 ist mit der Aufstellfläche ab Gebäudenordfassade von 12,5 + 2 m Gehweg gewährleistet. Um die Südseite des 3. OG und damit die mittlere westliche Wohnung zu erreichen, kann die Anleiterung hier über die Loggia, also die 3. Öffnung der Südfassade, von Westen aus gesehen, erfolgen. Als Aufstellfläche für die Feuerwehr ist hier die Kemptener Straße, der öffentliche Gehweg und eine private Fläche auf Fl.-Nr. 35 vorgesehen. Der Rettungsweg für die mittlere östliche Wohnung wird durch Zusammenlegung der beiden mittleren Wohnungen zu einer größeren oder durch eine Maisonette-Wohnung der mittleren östlichen mit dem darunterliegenden 2. OG gewährleistet. (vgl. Brandschutzkonzept vom 26.04.2021 der Firma B.Plan Planungsgesellschaft mbH)

Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB).

Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können.

Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen. Die für das Vorhaben derzeit geplante Wärmeerzeugung erfolgt durch Nahwärme über Pellets der Stadtwerke Lindau. Der Strom soll unter anderem über eine in die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlage bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist der Energiestandard nach KfW-Effizienzhaus 55 geplant. Dies stellt hinsichtlich Energiebilanz eine Verbesserung zum jetzigen Bestandsgebäude dar.

Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kJ/s wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Lindau liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik.

Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Im Durchführungsvertrag werden mit dem Vorhabenträger Vereinbarungen zur Errichtung von Solaranlagen getroffen. Durch die Nutzung der Solarenergie können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Flächenstatistik

Geltungsbereich	1.298 m²	100,0 %
Baugrundstück Vorhaben	765 m ²	59 %
<i>davon max. überbaubare Fläche</i>	415 m ²	32 %
<i>davon TG mit TG-Zufahrt (ohne den unter der überbaubaren Fläche liegenden Bereich)</i>	154 m ²	12 %
<i>davon Stellplätze</i>	37 m ²	3 %
<i>davon Flächen für Bepflanzung</i>	95 m ²	7 %
Öffentliche Verkehrsflächen	533 m ²	41 %

aufgestellt, heilergeiger | OPLA, Fassung vom 29.03.2022