

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 82 „Bleiche“, 4. Änderung „Erweiterung Lindaupark“ Abwägungstabelle

1. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) zu dem Bebauungsplanentwurf einschließlich seiner Begründung mit Stand vom 20.01.2022 und den Fachgutachten fand in der Zeit vom 21.02.2022 bis 25.03.2022 statt. Während dieser Zeit konnten Stellungnahmen zu der Planung schriftlich oder zur Niederschrift bei der Stadt Lindau (B) vorgebracht werden.

Von Seiten der Öffentlichkeit gingen zum Entwurf mit Stand vom 20.01.2022 eine Stellungnahme ein.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Einwender 1, Schreiben vom 16.03.2022	<p>Bei der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes „Bleiche“ sind wir mit zwei Punkten nicht einverstanden:</p> <p>1. Bei der Bepflanzung des Walls (zu unserem Grundstück hin) wurden uns im Vorfeld Bäume versprochen und keine Sträucher, wie die im Plan eingezeichneten Holunder. Wir bitten dies zu beachten und Bäume, mindestens der Wuchsklasse II mit StU 25-30 cm, zu verwenden, z.B. Ahorn, Ulme, Robinie o.ä.</p> <p>2. Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes läuft in unser Grundstück (Flur-Nr. 553). Wir bitten Sie dies zu ändern.</p>	<p>Die am und auf dem Wall vorgesehene Bepflanzung erfolgt in Form von Baumpflanzungen. Die aufgeführte und anzupflanzende Art des Schwarzen Holunders wird als Hochstamm (als Baum) in einer Pflanzqualität von StU 20-25 und einer Wuchshöhe von 7 m vorgenommen. Zudem werden Hainbuchen mit einer Wuchshöhe von bis zu 15 m und einer Pflanzqualität von StU 20-25 angepflanzt, so dass eine harmonische abgestufte und dichte Bepflanzung gegenüber dem westlich gelegenen Nachbargrundstück entsteht.</p> <p>Im rechtskräftigen Bebauungsplan befindet sich der aufgeführte Grundstücksteil bereits innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches. Die verkehrliche Verbin-</p>	<p>Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.</p> <p>Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
			<p>dung zwischen dem Lindaupark und dem Herbergsweg ist auf dieser Grundlage bereits im Bestand vorhanden, und ermöglicht eine durchgängige fußläufige Durchquerung des Gebiets. Der Bereich ist im Verlauf des vom Lindaupark kommenden Geh- und Radweg auch als solcher über das Grundstück Flurnummer 553 hinaus gewidmet.</p> <p>Um die Anbindung an den Herbergsweg auch zukünftig beizubehalten, liegt das Teilstück des Grundstückes 553 innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p>	

2. Prüfung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur Behörden- und Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Die Unterlagen zur Trägerbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden am 09.02.2022 an insgesamt 34 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange verschickt. Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahmen bzw. Stellungnahmen ohne Einwendungen vorgebracht:

- Polizeiinspektion Lindau (Bodensee), Schreiben vom 09.02.2022
- Gemeinde Achberg, Schreiben vom 11.02.2022
- Stadtwerke Lindau (B) GmbH & Co. KG, Schreiben vom 16.02.2022
- Kreisbrandrat Landkreis Lindau (B), Schreiben vom 22.02.2022
- Regionaler Planungsverband Allgäu, Schreiben vom 18.03.2022
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden (keine Stellungnahme)
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege (keine Stellungnahme)
- Kreishandwerkerschaft (keine Stellungnahme)

- Landratsamt Lindau Bodenschutz (keine Stellungnahme)
- Landratsamt Lindau Wasserrecht (keine Stellungnahme)
- Deutsche Telekom (keine Stellungnahme)
- Terranets bw GmbH (keine Stellungnahme)
- Zweckverband für Abfallwirtschaft (keine Stellungnahme)
- Technisches Hilfswerk (keine Stellungnahme)
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e.V. (keine Stellungnahme)
- Katholische Pfarrgemeinde Lindau-Aeschach (keine Stellungnahme)
- Pfarrgemeinde St. Stephan – Christuskirche (keine Stellungnahme)
- Bayerisches Rotes Kreuz (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Wasserburg (Bodensee) (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Bodolz (keine Stellungnahme)
- Gemeinde Kressbronn am Bodensee (keine Stellungnahme)
- Stadt Tettnang (keine Stellungnahme)
- Verwaltungsgemeinschaft Sigmarszell (keine Stellungnahme)
- Marktgemeinde Hörbranz (keine Stellungnahme)
- Stadt Bregenz (keine Stellungnahme)
- Stadt Friedrichshafen (keine Stellungnahme)
- Stadt Wangen im Allgäu (keine Stellungnahme)
- Stadt Ravensburg (keine Stellungnahme)

Die vorgebrachten Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange werden von der Stadt Lindau wie folgt geprüft und abgewogen:

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
1.0	Wasserwirtschaftsamt Kempten , Schreiben vom 24.02.2022	Gegenüber dem Bebauungsplan (Fassung vom 20.01.2022.) bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Einwände. Wie bereits in unserer Stellungnahme vom 06.05.2021 mitgeteilt, sind wasserwirtschaftliche Belange von den beabsichtigten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>verkehrsplanerischen Umgestaltungen (Berliner Platz und Vorplatz), der Änderung der Zufahrtssituation und der geplanten Erweiterung der Verkaufsfläche kaum betroffen.</p> <p>Aus wasserwirtschaftlicher Sicht geben wir dennoch folgende fachliche Empfehlungen und Hinweise:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Etwaige durch die verkehrsplanerischen Umgestaltungen freiwerdenden, bisher versiegelten Flächen sind nach Möglichkeit zu entsiegeln, bzw. in Abhängigkeit von der künftig geplanten Nutzung möglichst mit durchlässigen Belägen (z.B. Rasengittersteine o.ä.) zu versehen. - Auf die mögliche marginale Betroffenheit des Vorplatzes am Lindaupark durch ein extremes Hochwasserereignis (Wasserstand HW extrem = 398,00 m+NN) wird im Umweltbericht unter Ziffer 5.3 bereits hingewiesen. - Positiv ist uns aufgefallen, dass bei der aktuellen Fassung lt. Ziffer 8.2 der Begründung inzwischen immerhin auf den neu errichteten Gebäudeteilen (= ca. 30 % der Dachfläche) eine extensive Dachbegrünung, sowie auf 300 m² süd – bis westseitig eine Fassadenbegrünung vorgesehen ist. Dies wird aus wasserwirtschaftlicher Sicht ausdrücklich begrüßt. Wir empfehlen dem Vorhabensträger, trotz der in diesem Zusammenhang angeführten Ausschlusskriterien (u.a. technische Anlagen, Brandschutz, unzureichende Statik bei den Bestandsgebäuden, etc.) noch einmal zu überprüfen, ob hier die Flächenpotentiale tatsächlich bereits ausgeschöpft sind. 	<p>Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Die Planung sieht vor, dass die Flächen, die im Zuge der Baumaßnahmen frei werden, entsiegelt und grünordnerisch angelegt und bepflanzt werden.</p> <p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Das Ergebnis der Überprüfung auf welchen Dachflächen eine Dachbegrünung entwickelt werden kann hat ergeben, dass es auf den Erweiterungsflächen des Lindauparks möglich ist, eine extensive Dachbegrünung herzustellen. In diesen Bereichen kann die Ausbildung einer Dachbegrünung statisch berücksichtigt werden. Auf den bestehenden Dachflächen ist eine zusätzliche Dachbegrünung aus statischen Gründen nicht möglich.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
2.0	Landratsamt Lindau, Im-missionsschutz, Schreiben vom 08.03.2022	<p>1. <u>Sachverhalt</u> Zu dem Bebauungsplan wurde bereits mit Schreiben vom 07.06.2021 aus immissionsschutztechnischer Sicht Stellung genommen. Aufgrund der starken Verschlechterung der Lärmsituation, insbesondere während der Nachtzeit, an dem westlich gelegenen Immissionsort auf dem Grundstück Flur Nr. 553 der Gemarkung Reutin durch die Erweiterung des Lindauparks wurde gefordert, durch den anerkannten Sachverständigen nachstehende Maß-gaben zu untersuchen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Die für die Zunahme der nächtlichen Lärmimmissionen am Anwesen Flur Nr. 553 verantwortlichen Emissions-quellen sind durch einen anerkannten Sachverständi-gen zu ermitteln. Darüber hinaus ist vom Sachverstän-digen darzustellen, welche dem Stand der Lärmschutz-technik entsprechende Maßnahmen möglich sind, um die Lärmimmissionen soweit zu reduzieren, dass keine immissionsrelevante Einwirkung gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm (nächtlicher Zielwert 34 dB(A)) auftritt. - Für den Fall, dass keine weitergehenden verhältnismä-ßigen Schallschutzmaßnahmen möglich sind, ist die Zumutbarkeit der erhöhten Lärmeinwirkungen einem Abwägungsbeschluss zuzuführen und in die Begrün-dung des Bebauungsplanes aufzunehmen. <p>2. <u>Immissionssituation</u> Den vorliegenden Unterlagen liegt eine schalltechnische Zu-satzuntersuchung der pm_akustik vom 07.10.2021 bei. Darin wir vom Sachverständigen ausgeführt, dass die rechnerisch ermittelte Erhöhung des Beurteilungspegels während des Nachtzeitraumes gegenüber der Bestandssituation aus dem Heranrücken der gebäudetechnischen Anlagen des neuen Technikgebäudes an der Westseite des Lindauparks resultiert.</p>	<p>Die Ausführung wird zur Kennt-nis genommen. Vom Schallgut-achter wurde in Zusammenar-beit mit den Anlagenplanern die von den technischen Anlagen ausgehenden Schallimmissio-nen genauer bestimmt, so dass die detaillierte Anlagenplanung zu einer Reduktion des Schall-pegels führt und in der schall-technischen Untersuchung ent-sprechend ergänzt werden konnte.</p> <p>Die Ausführung wird zur Kennt-nis genommen. Die Reduzie-rung des nächtlichen Schallleis-tungspegels gegenüber dem Immissionsort Flur Nr. 553 wur-de in der schalltechnischen Un-tersuchung sowie im Bebau-</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Gemäß der vorliegenden Tabelle der Teilbeurteilungspegel der einzelnen Schallquellen am o.g. Immissionsort stellt die Schallabstrahlung der Westfassade des Technikgebäudes eine Hauptlärmquelle dar. Nach den Ausführungen des Gutachters, nach Rücksprache mit dem HLKS-Planungsteam, lässt sich diese Lärmquelle unter Berücksichtigung des Standes der Lärmschutztechnik um 5 dB(A) reduzieren. Dadurch ergibt sich ein Nachtbeurteilungspegel am Immissionsort Flur Nr. 553 vom 38 dB(A) und damit eine Reduzierung um 1 dB(A). Damit wird der zulässige Nachtimmissionswert von 40 dB(A) am Immissionsort Flur Nr. 553 um 2 dB(A) unterschritten. Eine weitere Reduzierung des Nachtbeurteilungspegels auf den Zielwert von 34 dB(A) durch weitere verhältnismäßige Schallschutzmaßnahmen, wird nach Rücksprache mit dem HLKS-Planungsteam und weiteren schalltechnischen Untersuchungen vom Sachverständigen als nicht erreichbar eingestuft.</p> <p>In der immissionsschutztechnischen Festsetzung Nr. 1.8.5 des Textteils zum Bebauungsplan wurde der zulässige Summenschalleistungspegel der Westfassade des Technikgebäudes um 5 dB(A) auf Werte von tagsüber/nachts 80/71 dB(A) reduziert.</p> <p>Darüber hinaus wurde in Nr. 12 der Begründung zum Bebauungsplan auf die Verschlechterung der Lärmsituation an den westlich gelegenen Immissionsorten hingewiesen. Da die zulässigen Immissionsrichtwerte der TA-Lärm an allen schützenswerten Immissionsorten eingehalten bzw. unterschritten werden, wird die Erhöhung der Lärmeinwirkung gegenüber der Bestandssituation als zumutbar eingestuft. Allerdings wird nicht erläutert, dass eine weitere Reduzierung des Lärmpegels mit weiteren verhältnismäßigen Schallschutzmaßnahmen technisch nicht möglich ist.</p>	<p>ungsplan berücksichtigt.</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>3. <u>Beurteilung</u> Aus Sicht des Immissionsschutzes bestehen gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 82 „Bleiche“, 4. Änderung „Erweiterung Lindaupark“ in der Fassung vom 20.01.2022 dann keine Bedenken, wenn in Nr. 12. der Begründung zum Bebauungsplan der letzte Satz wie folgt redaktionell geändert wird:</p> <p>„Da eine weitere Reduzierung der Beurteilungspegel auch mit weitergehenden verhältnismäßigen Schallschutzmaßnahmen nach der Stellungnahme der pm_akustik vom 07.10.2021 technisch nicht möglich ist, wird die Erhöhung der Lärmeinwirkung gegenüber der Bestandssituation als zumutbar angesehen.“</p>	Die Begründung wird entsprechend der Anregung der Immissionsschutzbehörde angepasst bzw. ergänzt.	Die Begründung zum Bebauungsplan wird unter Ziffer 12. um den von der Immissionsschutzbehörde aufgeführten Absatz ergänzt.
3.0	Stadtheimatpfleger, Schreiben vom 19.03.2022	<p>Die Fahrradgarage am Westrand des Grundstücks kann nicht an dieser Stelle gebaut werden.</p> <p><u>Begründung:</u> Das historische Gut „Bleiche“, welches im Westen an die Baufläche angrenzt, war bis Ende der 1990iger Jahre von unbebauten Wiesenflächen umgeben, die bis Ende des 19. Jahrhunderts zum bleichen von Textilien genutzt wurden. Beim Bau des Lindauparks vor über 20 Jahren wurde der Abstand des Neubaus zum historischen Weiler „Bleiche“ schon bis auf einen schmalen Grünstreifen ausgereizt. In diesen Grünstreifen wird nun, ohne Not, ein Gebäude für eine Fahrradgarage geplant. Diese Nutzung kann auch an anderer Stelle direkt am bestehenden Baukörper untergebracht werden. Das trennende Grün zwischen dem Bau des Lindauparks und dem historischen Gut „Bleiche“ ist dauerhaft von Bebauung freizuhalten. Nur damit kann es gelingen einen gesichtslosen Siedlungsbrei zu verhindern.</p> <p>Ich bitte um eine Rückmeldung, wie diese Stellungnahme im weiteren Verfahren behandelt wird. Sollte meinem Einwand von</p>	Der als Denkmal ausgewiesene Gutshof „Die Bleiche“ befindet sich rund 120 m westlich des Vorhabenstandortes. Zwischen dem als Denkmal ausgewiesenen Gutshof und dem Plangebiet bestehen bereits diverse Gebäude, so dass der Gutshof bereits derzeit nicht mehr freistehend im Bestand vorhanden ist. Im Rahmen des Verfahrens wurden die Denkmalschutzbehörden beteiligt. Dabei wurde die geplante Bebauung auf dem Grundstück des Lindauparks sowohl von der Denkmalschutzbehörde Lindau als auch vom Bayerischen Landesamt für	Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		Seiten der Planer*innen nicht gefolgt werden können, bitte ich um umgehende Information unter Vorlage der Abwägungsempfehlung für den Stadtrat.	<p>Denkmalpflege als verträglich und ohne Bedenken eingestuft. Die geplante Fahrradgarage entspricht in ihrer vorgesehenen Kubatur und technischen Ausstattung (E-Ladestationen, Stellplätze für Lastenräder) dem Konzept eines modernen und ökologischen Mobilitätsauftrags. Gemäß der Stellplatzsatzung Lindau sind insgesamt 249 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Innerhalb der Fahrradbox sind 142 überdachte Fahrradstellplätze geplant, diese Anzahl an überdachten Stellplätzen kann nicht an anderer Stelle innerhalb des Vorhabengrundstückes erbracht werden. Weitere Fahrradstellplätze sind im direkten Gebäudeumfeld vorgesehen.</p> <p>An der Post sind 20 nicht überdachte Fahrradstellplätze vorgesehen.</p> <p>An der Kemptener Straße sind 12 nicht überdachte und 8 überdachte Fahrradstellplätze geplant und auf der Südseite des Lindauparks im Bereich des Haupteingangs sind insgesamt 104 Fahrradstellplätze, die teilweise überdacht sind, vorgesehen. 12 Stellplätze davon sind für das Abstellen von Lastenrä-</p>	

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
			<p>dern eingeplant. Weitere 14 Fahrradstellplätze sind am Haus N vorgesehen. Insgesamt werden 300 Fahrradstellplätze im Vorhabengebiet nachgewiesen.</p> <p>Der Vorplatz des Lindauparks soll als Platzfläche und Treffpunkt gestaltet und aufgewertet werden, eine bauliche Anlage in Form der Fahrradgarage würde dem gestalterischen Konzept entgegenstehen. Die Fahrradgarage ist mit einer maximalen Höhe von 4,50 m geplant. Ebenfalls soll die Garage begrünt werden, um diese in das Ortsbild einzubinden.</p>	
4.0	BUND Naturschutz in Bayern e.V. , Schreiben vom 14.03.2022	<p>Wir halten unsere am 10.05.2021 abgegebene Stellungnahme voll umfänglich aufrecht und begrüßen es ausdrücklich, dass entsprechend unserer Empfehlung zur Fassadenbegrünung in der jetzigen Planung 300 m² Fläche zur Fassadenbegrünung bereitgestellt werden. Angesichts der deutlich höheren Fassadenfläche ist das zwar nicht viel, aber ein erster Schritt in Lindau, wo noch deutlich mehr machbar ist. Wir weisen darauf hin, dass auch hier einheimische Pflanzen verwendet werden sollten, da damit Nahrungsgrundlage für unsere einheimische Tierwelt geschaffen wird und eine Ausbreitung nicht-heimischer Pflanzen vermieden wird. Dies gilt auch für die Wahl der zu pflanzenden Bäume – hier waren ja schon im vorangegangenen Verfahrensschritt exotische Baumarten vorgeschlagen (s.u.).</p> <p><u>Stellungnahme vom 10.05.2021</u></p>	<p>Im Rahmen des Planungsprozesses wurden die Flächen, an welchen eine Fassadenbegrünung angebracht werden kann, geprüft. Aufgrund der Ausrichtung des Baukörpers sowie der Zugänge, der Fluchttreppen und Fassadenbeschaffenheit bzw. -gestaltung kann eine Fassadenbegrünung lediglich in Teilbereichen an der West- und Südfassade angebracht werden. Als Art der Fassadenbegrünung wird die heimische Waldrebe – Clematis vitalba gepflanzt.</p>	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p><u>Verkehr:</u> Mit der Erweiterung der Verkaufsfläche wird eine weitere Zunahme des ohnehin stark verkehrlich belasteten Bereichs rund um den Berliner Platz billigend in Kauf genommen, ohne wesentliche Verbesserungen durch den ÖPNV einzubeziehen. 500 zusätzliche Wohnungen sind im Bereich des 4-Linden-Quartiers geplant, was ebenfalls zu einer deutlichen Zunahme des Individualverkehrs führen wird. Die zusätzliche Erweiterung des Lindauparks (Zunahme durch Kunden- und Lieferverkehr) führt in Summation unweigerlich zu einem drohenden Verkehrskollaps. Knapp 800 Zufahrten und 800 Abfahrten werden für die Ausfahrt Lindaupark/4-Linden-Quartier auf die Kemptener Straße im Verkehrsgutachten prognostiziert. Eine weitere Ampelanlage in der Kemptener Straße ist geplant. Dies wird zu Stoßzeiten zu einem Rückstau bis zum Berliner Platz führen, der sich auf die Zu- und Abfahrten in Richtung Friedrichshafen und Bregenz massiv auswirken wird.</p> <p>Der BN fordert daher ein schlüssiges Fahrrad- und ÖPNV Konzept, welches den motorisierten Individualverkehr erfolgreich reduzieren hilft.</p> <p>Begrüßt wird in diesem Zusammenhang der Bau eines Fahrradparkhauses, das eine Entlastung des individuellen Verkehrs unterstützt.</p> <p><u>Klima:</u> Die Stadt Lindau sollte alles daransetzen, dass sich hier keine lokale Hitzeinsel entwickelt, und nach ihrem eigenen Klimakonzept handeln. Das Negativbeispiel „Inselhalle“, wo durch die Bebauung eine starke Aufheizung der Umgebung erfolgt, sollte sich nicht wiederholen. Es ist auf eine verstärkte Durchgrünung mit Bäumen zu achten. Hier ist auf dem Vorplatz des Lindauparks noch ein deutliches Potential an zu entwickelnder Fläche. Ebenfalls zur Verminderung der Hitzeentwicklung an den sonnenexponierten Flächen sollte ein starkes Augenmerk auf eine Begrünung der Fassade gelegt werden. Zahlreiche einheimi-</p>	<p>Die Stellungnahme vom 10.05.2021 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen. Die Anregung bzgl. der Fassadenbegrünung wurde in den Bebauungsplanentwurf aufgenommen.</p>	<p>Weitere Planänderungen werden nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>sche Kletterpflanzen bieten sich hier an und tragen zur Reduktion der Wärmeentwicklung, zur Luftverbesserung durch Sauerstoffproduktion und Anfeuchten der Umgebungsluft bei. Fassadenbegrünung setzt sich in der modernen Stadtplanung immer mehr durch.</p> <p><u>Artenschutz:</u> Die in der Artenliste vorgeschlagenen Baumarten enthalten mehrere nichtheimische Baumarten. Die folgende Liste könnte einem Botanischen Garten gut anstehen: Tulpenbaum, Lederhülsenbaum, Amberbaum und Trompetenbaum, sie stammen aus Nord-Amerika; Sternmagnolie und Schnurbaum kommen aus Japan und der Eisenholbaum aus dem Iran. Die Herkunft der Himalaja-Birke braucht nicht erklärt werden. Sie alle mögen zwar hübsch anzusehen und gerade auch im Trend sein was das immer extremer werdende Stadtklima angeht. Zur Stärkung der heimischen Artenvielfalt – aus dem erfolgreichen Artenvolksbegehren erwächst auch ein Auftrag an die Kommunen – tragen sie aber nur eingeschränkt bei.</p> <p>Daher empfehlen wir die Korrektur der Pflanzliste um diese Exoten – solche Pflanzen gehören in einen Botanischen Garten oder die Oskar-Groll-Anlagen und nicht in den vom Verkehr umtosten Bereich rund um den Lindaupark – und empfehlen die Pflanzung heimischer Arten, allenfalls Kastanie und Platane (längst etablierte Stadtbäume, die aus dem Mittelmeergebiet kommen) wären denkbar. Ansonsten sind in der Artenliste noch ausreichend einheimische Arten genannt.</p>		
5.0	Landratsamt Lindau Untere Naturschutzbehörde, Schreiben vom 23.03.2022	<p>Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege nach § 1 Absatz 7 b BauGB: Der Umweltbericht mit Stand vom 20.01.2022 ist nachvollziehbar und begründet. Maßnahmen zur Dachbegrünung und insbesondere die festgesetzten Pflanzbindungen und -gebote sind geeignet, die Belange des Naturschutzes und der Landschafts-</p>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde gemäß § 13a BauGB im Regelverfahren durchgeführt wodurch die Erarbeitung eines	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>pflge zu berücksichtigen.</p> <p>Ausgleich nach § 1 a Abs. 3 BauGB: Die Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes setzt als Ausgleich für die Neuversiegelung einen Kompensationsbedarf von 135 m² fest. Die dem Grunde nach geeignete Kompensation erfolgt über die Neupflanzung von Bäumen. Wir weisen hier auf § 18 Abs. 2 BNatSchG hin, wonach die Eingriffsregelung nach §§ 14 bis 17 BNatSchG für Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplänen nach § 30 BauGB und im Innenbereich nach § 34 BauGB nicht anzuwenden sind.</p> <p>Zugriffsverbot nach § 44 Absatz 1 BNatSchG: Die artenschutzrechtliche Untersuchung mit Stand vom 27.08.2020 ist nachvollziehbar und begründet. Die Maßnahmen sind geeignet, artenschutzrechtliche Zugriffsverbote zu vermeiden. Die Maßnahmen müssen dafür entsprechend umgesetzt werden.</p> <p>Wir weisen darauf hin, dass die „Straßentaube“ nicht zu den europäischen Vogelarten nach § 7 Absatz 2 Nr. 12 BNatSchG gehört. Entsprechend gelten für sie die Zugriffsverbote nach § 44 Absatz 1 BNatSchG nicht.</p> <p>Weiter begrüßen wir sehr das geplante Maßnahmenkonzept zur ökologischen Aufwertung des Gesamtgebäudes und hier insbesondere die Neuschaffung von Nisthilfen für Fledermäuse und Vögel. Bei Umsetzung entsprechender Maßnahmen käme dem Vorhabensträger eine für den städtischen Artenschutz bedeutende und respektable Vorbildfunktion für Lindau (B) zu. Tatsächlich gehören gebäudebrütende Vogelarten und Fledermäuse zu den besonders gefährdeten Tiergruppen im urbanen Raum. Grund für diese Gefährdung ist ein immer weiterer Rückgang geeigneter Brutplätze an Gebäuden. In Lindau (B) gilt das z.B. für den – noch charakteristischen – Mauersegler</p>	<p>Umweltberichtes und die Erarbeitung einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erforderlich ist. Aufgrund des sich aus der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung ergebenden geringfügigem Kompensationsbedarf von 135 m² wird dieser in Form von Baumneupflanzungen ausgeglichen.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen sind im Bebauungsplan verbindlich festgesetzt und müssen dementsprechend umgesetzt werden. Das Angebot der Unterstützung bei der Planung und Umsetzung des artenschutzrechtlichen Konzeptes durch die Untere Naturschutzbehörde wird gerne in Anspruch genommen.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		und zahlreiche Fledermausarten. Deshalb bieten wir für die Planung und Umsetzung des ehrgeizigen Konzeptes sehr gerne unsere fachliche Unterstützung an.		
6.0	Staatliches Bauamt Kempten , Schreiben vom 23.03.2022	<p>Unsere Stellungnahme vom 10.05.2021 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bleiche“, 4. Änderung „Erweiterung Lindaupark“ gilt weiterhin uneingeschränkt.</p> <p>Mit der, im Erschließungsplan dargestellten, verkehrlichen Erschließung für die Kundenstellplätze der Apotheke besteht Einverständnis. Die Einfahrt soll demnach über die Zufahrt westlich des Berliner Platzes (Flr. Nr. 553/14 und 553/2), die Ausfahrt direkt über den Berliner Platz erfolgen. Die Detailplanung der Ausfahrt ist mit dem Staatlichen Bauamt abzustimmen. Im Bereich der parallel verlaufenden Fahrspuren Tiefgarage/Apotheke sind diese baulich so zu trennen, dass keine gegenseitigen Überfahrten möglich sind. Dies ist dauerhaft zu gewährleisten.</p> <p><u>Stellungnahme vom 10.05.2021</u> Der Besucher- und Anlieferverkehr zum Lindaupark soll künftig über eine neue Erschließungsstraße nördlich des Lindauparkes erfolgen. Zur verkehrsgerechten Anbindung an die B 12 ist die Anlage einer Linksabbiegespur im Bereich des neuen Verkehrsknotens erforderlich. Die dafür erforderlichen Flächen sind im Bebauungsplan 4-Linden-Quartier entsprechend zu berücksichtigen. Die detaillierte Straßenplanung ist weiterhin mit dem</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die beiden Fahrspuren Tiefgarage/Apotheke werden durch Poller voneinander getrennt, sodass ein Überfahren nicht möglich ist. Im Bebauungsplan können hierzu keine Regelungen getroffen werden. Im Durchführungsvertrag wurde unter § 6 Abs. 1 a) festgelegt, dass die Zufahrt zur Apotheke nicht mehr über den Berliner Platz möglich ist. Nur noch die Ausfahrt erfolgt über den Berliner Platz. Ebenfalls sind die Poller im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist bindender Bestandteil des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.</p> <p>Die Stellungnahme vom 10.05.2021 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen.</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Bauamt abzustimmen.</p> <p>Die neue Erschließungsstraße ist zur öffentlichen Straße zu widmen. Die Kosten für die Herstellung der Einmündung und der Linksabbiegespur incl. der kapitalisierten Unterhaltsmehrkosten sind gemäß § 12 (1) FStrG von der Stadt Lindau als Baulastträger der Erschließungsstraße zu tragen. Diesbezüglich ist zwischen dem Staatlichen Bauamt Kempten und der Stadt Lindau eine Vereinbarung abzuschließen.</p> <p>Nach erfolgter Widmung bitten wir um einen Auszug des Straßenverzeichnisses und der Widmungsverfügung.</p> <p>Mit der Herstellung der neuen Erschließung des Lindauparks soll die vorhandene, direkte Zufahrt vom Berliner Platz geschlossen werden. Dies ist Voraussetzung für die Zustimmung des Staatlichen Bauamtes zum gegenständlichen Bebauungsplan.</p> <p>Bei der erforderlichen Überplanung des Berliner Platzes ist der Rückbau der Zufahrt und die Neuorientierung der Parkplätze für die benachbarte Apotheke zu berücksichtigen. Aus dem Lageplan zum Bebauungsplan geht hervor, dass die diesbezügliche Erschließung rückwärtig vom Lindaupark erfolgen soll. Die Wendemöglichkeit zur Nutzung dieser Stellplätze wäre noch im Bebauungsplan, getrennt zu den Verkehrsflächen des Berliner Platzes darzustellen.</p> <p>Die zum Umbau des Berliner Platzes erforderlichen Verkehrsflächen (z.B. für die 2-spurige Einfahrt in den Berliner Platz, Fußgänger- Radwegführung) sind im Bebauungsplan als solche darzustellen und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu berücksichtigen.</p> <p>In der Vereinbarung zwischen der Stadt Lindau und dem Staatlichen Bauamt Kempten über den Umbau des Knotenpunktes B</p>		

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag																
		<p>12 / St 2375 / Rickenbacher Straße wurde ein 3 m breiter Bereich für einen Geh- und Radweg westlich der Fahrbahn der B12 berücksichtigt. Wir regen an, diese Flächen öffentlich zu widmen und dementsprechend in das Eigentum der Stadt zu überführen.</p> <p>Lärmschutzmaßnahmen, welche durch die Aufstellung des Bebauungsplanes, eventuell veranlasst wären, sind von der ausweisenden Kommune, d.h. der Stadt Lindau eigenverantwortlich und auf ihre Kosten durchzuführen. Grundlage für die Beurteilung ist die zu diesem Zeitpunkt vorhandene Verkehrsbelastung der Bundesstraße 12.</p>																		
7.0	Regierung von Schwaben, Schreiben vom 23.03.2022	<p>Zum Bauleitplanverfahren haben wir uns zuletzt mit RS vom 11.05.2021 geäußert. Die dort getroffenen Aussagen sind weiter voll inhaltlich gültig.</p> <p><u>Stellungnahm vom 11.05.2021</u> Mit o.a. Bauleitplanvorhaben beabsichtigt die Stadt Lindau (Bodensee), die bauleitplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des bestehenden Einkaufszentrums Lindau-park zu schaffen. Gemäß vorliegendem Satzungsentwurf ist folgende Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption vorgesehen:</p> <table><tr><td>Sortiment</td><td>Geplante Verkaufsfläche</td></tr><tr><td>Lebensmittel</td><td>2.900 m²</td></tr><tr><td>Apothekenwaren</td><td>100 m²</td></tr><tr><td>Drogerie- und Parfümwaren</td><td>1.500 m²</td></tr><tr><td>Schnittblumen / Floristik</td><td>200 m²</td></tr><tr><td>Bekleidung</td><td>6.500 m²</td></tr><tr><td>Heimtextilien</td><td>300 m²</td></tr><tr><td>Sportartikel</td><td>700 m²</td></tr></table>	Sortiment	Geplante Verkaufsfläche	Lebensmittel	2.900 m²	Apothekenwaren	100 m²	Drogerie- und Parfümwaren	1.500 m²	Schnittblumen / Floristik	200 m²	Bekleidung	6.500 m²	Heimtextilien	300 m²	Sportartikel	700 m²	Die Stellungnahme vom 11.05.2021 wurde bereits im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen aus der frühzeitigen Beteiligung vorgenommen.	Eine Planänderung ist nicht erforderlich.
Sortiment	Geplante Verkaufsfläche																			
Lebensmittel	2.900 m²																			
Apothekenwaren	100 m²																			
Drogerie- und Parfümwaren	1.500 m²																			
Schnittblumen / Floristik	200 m²																			
Bekleidung	6.500 m²																			
Heimtextilien	300 m²																			
Sportartikel	700 m²																			

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag																		
		<table><tr><td>Schuhe / Lederwaren</td><td>1.450 m²</td></tr><tr><td>Bücher / Zeitungen / Zeitschriften</td><td>300 m²</td></tr><tr><td>Papier- / Schreibwaren</td><td>350 m²</td></tr><tr><td>Spielwaren</td><td>850 m²</td></tr><tr><td>Zoobedarf</td><td>100 m²</td></tr><tr><td>Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel</td><td>500 m²</td></tr><tr><td>Elektroartikel</td><td>1.850 m²</td></tr><tr><td>Optiker</td><td>100 m²</td></tr><tr><td>Uhren / Schmuck</td><td>200 m²</td></tr></table> <p>Die Gesamtverkaufsfläche darf hierbei laut Satzungsentwurf 17.500 m² nicht überschreiten.</p> <p>Das Erweiterungsvorhaben wurde – mit einer seinerzeit geringfügig anderen Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption, jedoch mit der gleichen Gesamtverkaufsfläche – in einem Raumordnungsverfahren auf seine Übereinstimmung mit den Erfordernissen der Raumordnung überprüft. Mit RS vom 19. November 2018, Gz. 24-8217.06/22, hat die Regierung von Schwaben als höhere Landesplanungsbehörde mitgeteilt, dass das seinerzeit zur Überprüfung vorgelegte Vorhaben den Erfordernissen der Raumordnung mit der Maßgabe entspricht, dass die Stadt Lindau (Bodensee) in einem ganzheitlichen Planungskonzept auf der Grundlage qualifizierter fachlicher Untersuchungen den Nachweis über die Leistungsfähigkeit der hauptsächlich berührten Verkehrswege erbringt und dabei die Erkenntnisse des Luftreinhalteplans und des Lärmaktionsplanes der Stadt berücksichtigt. Zudem hat die Regierung als Maßgabe festgelegt, dass etwaige aufgrund des projektbedingten zusätzlichen Verkehrsaufkommens notwendige Anpassungen der Verkehrsinfrastruktur rechtzeitig durch Vereinbarungen mit den betroffenen Baulastträgern zu regeln sind.</p>	Schuhe / Lederwaren	1.450 m²	Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	300 m²	Papier- / Schreibwaren	350 m²	Spielwaren	850 m²	Zoobedarf	100 m²	Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	500 m²	Elektroartikel	1.850 m²	Optiker	100 m²	Uhren / Schmuck	200 m²		
Schuhe / Lederwaren	1.450 m²																					
Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	300 m²																					
Papier- / Schreibwaren	350 m²																					
Spielwaren	850 m²																					
Zoobedarf	100 m²																					
Glas, Porzellan, Keramik, Geschenkartikel	500 m²																					
Elektroartikel	1.850 m²																					
Optiker	100 m²																					
Uhren / Schmuck	200 m²																					

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>Das nun gegenständliche Vorhaben weicht hinsichtlich der geplanten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen an verschiedenen Stellen, von dem im Raumordnungsverfahren überprüften Vorhaben ab. Zum Teil liegen die nun geplanten sortimentsspezifischen Verkaufsflächen deutlich unterhalb der seinerzeit überprüften Flächen, teils darüber. Laut vorliegendem Satzungsentwurf sind teilweise auch Sortimente vorgesehen, die nicht Gegenstand der landesplanerischen Überprüfung im Raumordnungsverfahren waren. Die Gesamtverkaufsfläche liegt unverändert bei 17.500 m².</p> <p>Nach Prüfung der nun vorliegenden Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption kommen wir zu dem Ergebnis, dass eine erneute landesplanerische Überprüfung in einem Raumordnungsverfahren nicht erforderlich ist. Die Gesamtverkaufsfläche hat sich im Vergleich, zu dem im Raumordnungsverfahren überprüften Vorhaben nicht geändert und die nun geplanten Verkaufsflächen liegen für sämtliche Sortimente weiterhin innerhalb des landesplanerisch Zulässigen. Insofern stehen dem Vorhaben landesplanerische Belange nicht entgegen.</p> <p>Ob die im Rahmen des Raumordnungsverfahrens gesetzten Maßgaben zum Verkehr und zum Immissionsschutz eingehalten werden, wird von den zuständigen Stellen zu beurteilen sein.</p>		
8.0	IHK Schwaben, Schreiben vom 25.03.2022	<p>Die IHK Schwaben begrüßt die Bemühung um eine Revitalisierung des Lindauparks, welche es dem Eigentümer ermöglicht, zukünftig modernen Kundenansprüchen an ein Einkaufserlebnis besser gerecht zu werden und den Standort zukunftsfähig auszurichten.</p> <p>Dabei sind umfangreiche Verkaufsflächenerweiterungen, auch in Segmenten, welche bereits in nicht unerheblichem Umfang an anderen Handelsstandorten in Lindau angeboten werden,</p>	<p>Die Aufführung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Um die geplanten Verkaufsflächenerweiterung zu ermöglichen war die Durchführung eines</p>	<p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p> <p>Eine Planänderung ist nicht erforderlich.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvorschlag
		<p>geplant. Die IHK Schwaben geht davon aus, dass die geplanten Angebotserweiterungen so gestaltet werden, dass andere etablierte Handelsstandorte in Lindau nicht gefährdet werden. Dies gilt insbesondere in Zeiten des zunehmenden Konkurrenzdrucks durch das Internet, welcher bereits heute spürbar zu einer Verringerung stationärer Umsätze in bestimmten Warensortimenten führt. Entsprechend ist es von besonderer Bedeutung, dass es mit der geplanten Revitalisierung gelingt, neue Kundengruppen aus dem Umland - auch aus Vorarlberg - zu erschließen und die Kaufkraft nicht innerhalb Lindaus zu verlagern.</p> <p>Die Erwiderung der Verwaltung in der Abwägungstabelle zur Stellungnahme der IHK Schwaben vom 12.05.2021 zum "4-Linden-Quartier", wonach "die hier zugrunde gelegten Verkehrsbelastungen auf der sicheren Seite" liegen, nehmen wir zur Kenntnis, ebenso, dass "die Akzeptanz der Qualitätsstufe D in der Spitzenstunde für den Prognosehorizont üblich" sei und in den beiden zitierten Richtlinien von 2015 "als Mindeststandard empfohlen" werde. Die Formulierung legt indessen nahe, dass damit die Mindestanforderungen gerade noch erfüllt wer-</p>	<p>Raumordnungsverfahrens erforderlich. Bereits im Rahmen des Raumordnungsverfahrens wurde eine umfassende Einzelhandelsanalyse bezogen auf die Einzelhandelsbetriebe in Lindau sowie die Auswirkungen der sich im Einzugsgebiet befindlichen Städte und Gemeinden durchgeführt. Im Zuge des Bauleitplanverfahrens wurde, nun angepasst an die sich im Vergleich zum Raumordnungsverfahren geringfügig veränderte Aufteilung des Warensortiments und deren Auswirkung auf die Einzelhändler im Stadtgebiet und der sich im Einzugsgebiet befindlichen Städte und Gemeinden, erneut überprüft. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass von keinen negativen Auswirkungen der Einzelhandelsbetriebe auf der Insel ausgegangen wird.</p> <p>Die geplante Verkehrsanbindung des 4-Linden-Quartiers und des Lindauparks wurde im Rahmen des Planungsprozesses zum Bauleitplanverfahren umfassend untersucht. Dabei wurden mehrere verkehrliche Lösungsansätze anhand einer Simulation überprüft. Die nun in</p>	<p>Eine Planänderung wird nicht vorgenommen.</p>

Nr.	Name / Datum	Stellungnahme	Stellungnahme der Verwaltung	Beschlussvor-schlag
		<p>den; die Chance für eine Neuordnung der Verkehrsverhältnisse auf einem höheren Qualitätsniveau wird damit also leider vergeben.</p> <p>Wir bitten die genannten Aspekte in der Abwägung zu berücksichtigen.</p>	<p>der Planung berücksichtigte Verkehrslösung stellt die mit der bestmöglich zu erreichenden Qualitätsstufe D dar. Die anderen im Rahmen der Simulation untersuchten Verkehrslösungen schnitten schlechter ab. Bei der Verkehrsuntersuchung wurden bereits sämtliche sich auf den Verkehr auswirkenden Projekte und Vorhaben sowie der prognostizierte Verkehr bis 2030 berücksichtigt. Die Akzeptanz der Qualitätsstufe D für den Prognosehorizont ist üblich und wird in den einschlägigen Richtlinien als Mindeststandard empfohlen. Die Aufgabe der Zufahrt zum Lindaupark über den Berlinerplatz wird sich zudem positiv auf den Verkehrsfluss auswirken da dieser Zufahrtsarm wegfällt und nur noch als Ausfahrt von den Apothekenkunden genutzt wird.</p>	

Aufgrund der vorgebrachten Stellungnahmen zur Öffentlichkeitsbeteiligung und zur Trägerbeteiligung wurde der Entwurf zum Bebauungsplan mit Stand vom 20.01.2022 ergänzt.

Folgende Änderungen und Ergänzungen wurden in den Bebauungsplan mit Stand vom 25.05.2022 eingearbeitet:

- Redaktionelle Ergänzung der Begründung unter Ziffer 12. Immissionsschutz

- Ergänzung weiterer Fahrradstellplätze im direkten Umfeld des Eingangsbereiches des Lindauparks. Ergänzende Darstellung im Vorhaben- und Erschließungsplan