
Stadt Lindau vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 130 „Kemptener Straße 56“



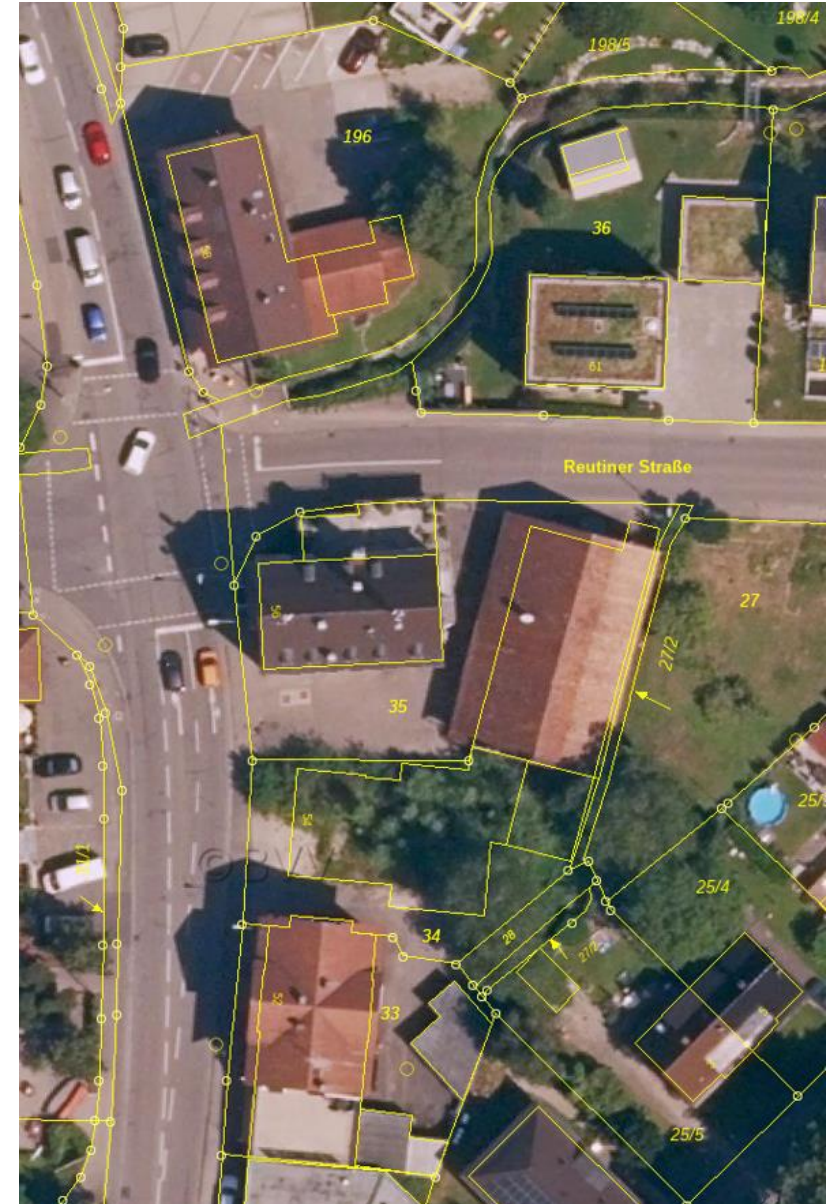
Stadtratssitzung
am 30.11.2022



Julian Erne

BÜRO **OPLA**
Bürogemeinschaft für Ortsplanung & Stadtentwicklung

VEP und Luftbild



WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

RELEVANTE STELLUNGNAHMEN
ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

FRAGEN/BESCHLÜSSE

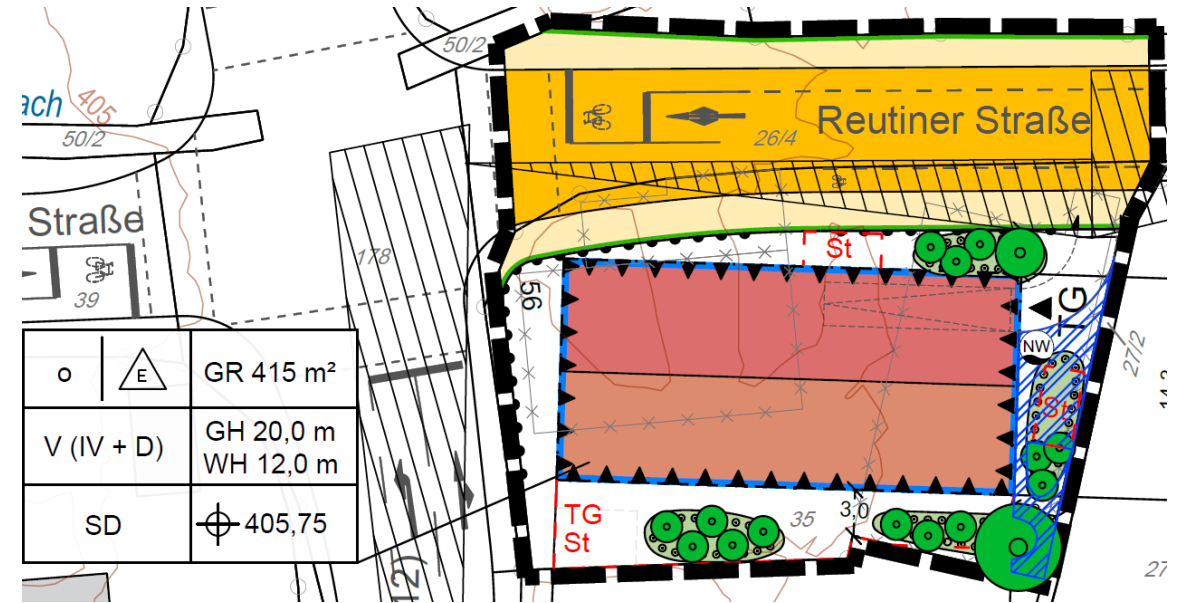
Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 29.03.2022

- Anpassung Zeichenerklärung: korrekte Bezeichnung gem. PlanZV



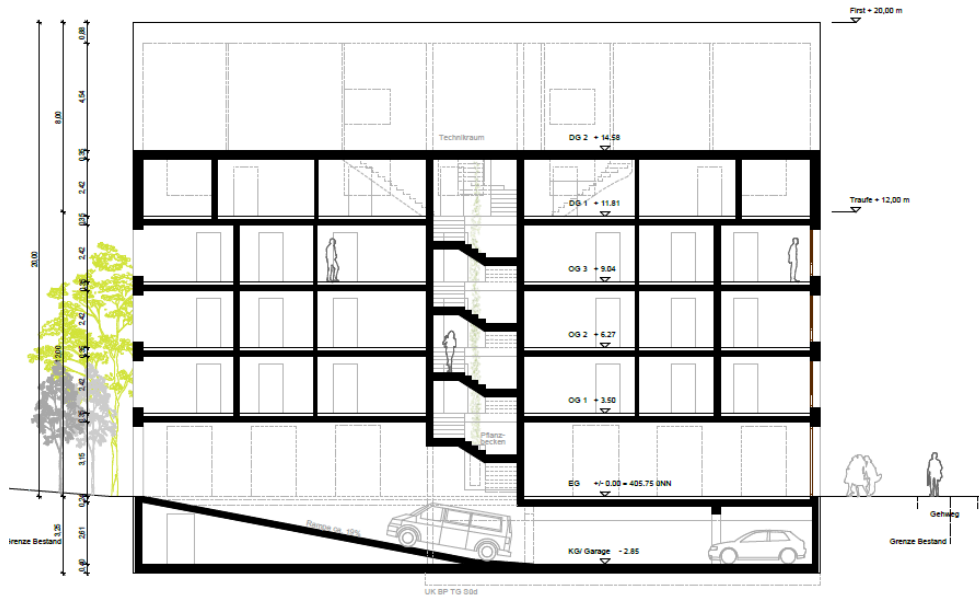
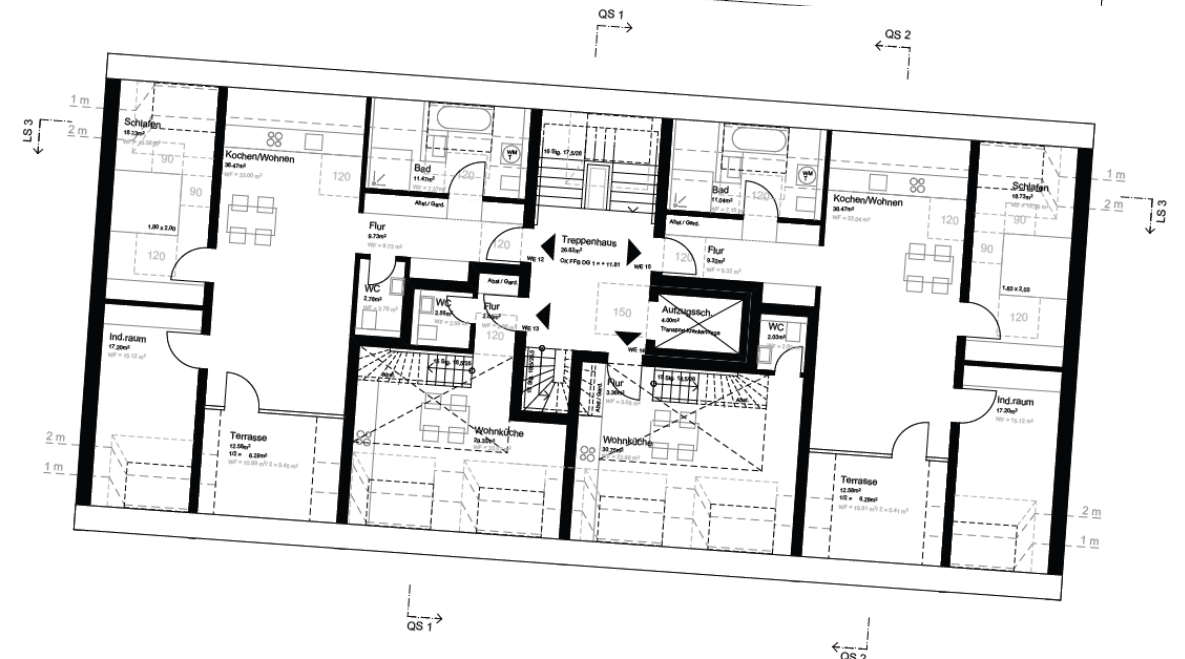
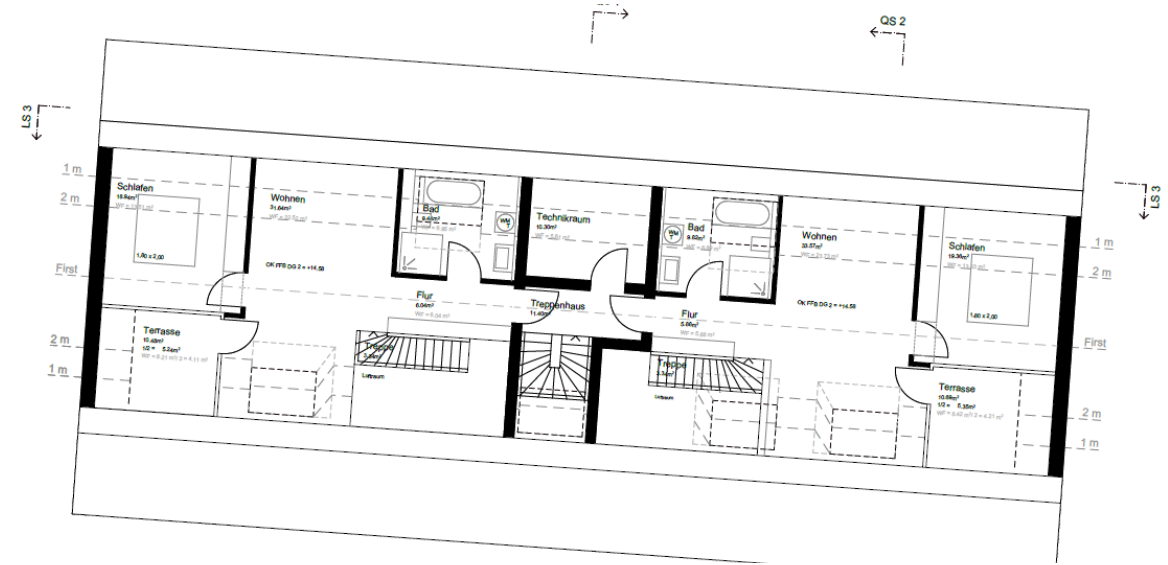
Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (vgl. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

- Festsetzung einer schallgedämpften Lüftung
- Festsetzung abschließbarer Fenstergriffe
- Ausschluss gewerblicher Nutzung der oberirdischen Parkplätze zur Nachtzeit
- Festsetzung der Notwendigkeit eines Baugenehmigungsverfahrens für gewerbliche Nutzung



Wesentliche Änderungen gegenüber der Fassung vom 29.03.2022

- Anpassung des VEP aus Brandschutzgründen
- Westliche Aufstellfläche, Anleiterung über Südfassade
- Treppenhaus wird nun bis ins 2. DG geführt



WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

RELEVANTE STELLUNGNAHMEN
ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

FRAGEN/BESCHLÜSSE

Private Stellungnahme: BürgerIn

- Anregung, mehrere Grundstücke einzubeziehen, um Kreisverkehr anstatt Kreuzung zu errichten
- Einwendung gegen Wohnbau an Immissionsbelasteter Stelle
- Einwendung gegen wenige Freiflächen ohne Kinderspielplatz
- Einwendung gegen Gestaltung des Gebäudes

→ IVG tritt Teile ihres Grundstückes ab, um dem Straßenraum mehr Fläche zu verschaffen

→ Bebauungsplan entspricht im Wesentlichen dem Rahmenplan (ohne Kreisel)

→ Auch das staatliche Bauamt hat sich gegen einen Kreisel ausgesprochen

→ Besitzverhältnisse machen die Einbeziehung anderer Grundstücke nicht möglich, Neubau teils in Umsetzung

→ Nachhaltiges Mobilitätskonzept

→ Im FNP als Mischgebiet dargestellt, entlang der B12 gilt Tempo 50, Wohnnutzungen auch im Bestand

→ Regelung bzgl. Kinderspielplatz im Durchführungsvertrag, Freiflächen in der Umgebung gut zu erreichen

Übersicht Stellungnahmen

Keine Stellungnahmen:

- Regierung von Schwaben – Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz
- Regierung von Schwaben – Gewerbeaufsichtsamt
- Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege
- Landratsamt Lindau – Bauamt
- Landratsamt Lindau – Bodenschutz
- Landratsamt Lindau – Wasserrecht
- Bund Naturschutz in Bayern e. V.
- Technisches Hilfswerk
- Bayerisches Rotes Kreuz
- Landespolizeiinspektion
- Telekommunikation Lindau (B) GmbH
- Zweckverband für Abfallwirtschaft
- Abwasserverband Bayerischer Bodenseegemeinden
- Wasserwirtschaftsamt Kempten
- Landesbund für Vogelschutz in Bayern e. V.
- Pfarrgemeinde St. Verena
- Pfarrgemeinde St. Josef
- Kreishandwerkerschaft
- Stadtheimatspflegerin
- Kreisbrandrat

Übersicht Stellungnahmen

Ohne Einwendungen:

- Regierung von Schwaben; Schreiben vom 22.04.2022
- Regionaler Planungsverband Allgäu; Schreiben vom 16.05.2022
- Landratsamt Lindau – Untere Naturschutzbehörde; Schreiben vom 13.05.2022
- Terranets; Schreiben vom 25.04.2022
- Stadtwerke Lindau; Schreiben vom 20.04.2022
- IHK Lindau; Schreiben vom 12.05.2022
- Stadt Lindau – Bauordnung und Bauverwaltung; Schreiben vom 17.11.2021
- Deutsche Telekom Technik GmbH; Schreiben vom 08.12.2021 (mit Hinweisen zu den betriebseigenen Anlagen)

Landratsamt – Immissionsschutz

- Anregung, Planzeichen für Immissionsschutz gem. PlanZV zu verwenden

→ Planzeichnung wird entsprechend angepasst

- Anregung, schallgedämpfte Lüftungsanlagen festzusetzen

→ Wird übernommen

- Anregung, abschließbare Fenstergriffe festzusetzen

→ Wird übernommen

- Anregung, Fahrwege zur TG und Stp mit ebener Oberfläche auszuführen

→ Zunahme beträgt lediglich ca. 0,5 db(A), deshalb keine Planänderung

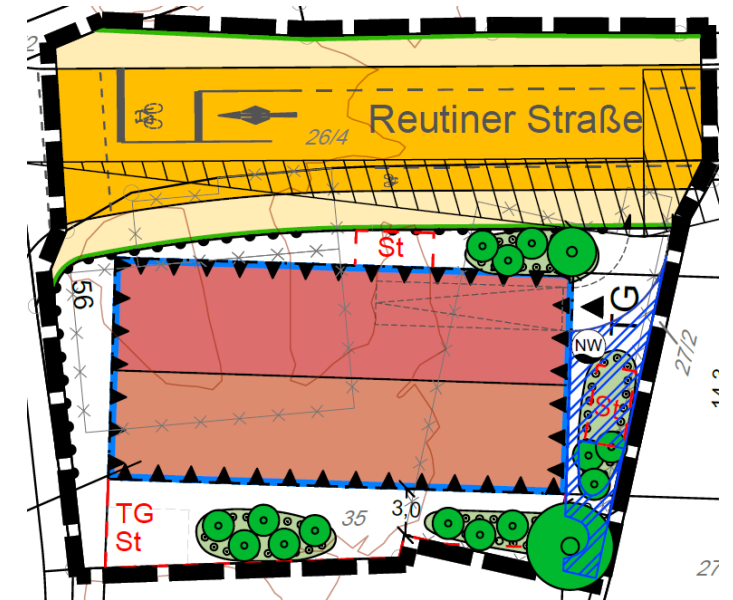
- Anregung, gewerbliche Nutzung auf Tagzeitraum zu begrenzen

→ Wird nicht übernommen, jedoch wird festgesetzt, dass gewerbliche Nutzung der Parkplätze Nachts ausgeschlossen ist

→ Festsetzung einer notwendigen Baugenehmigung für Gewerbe



Fläche für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umweltauswirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (vgl. Ziffer 4 der textlichen Festsetzungen)

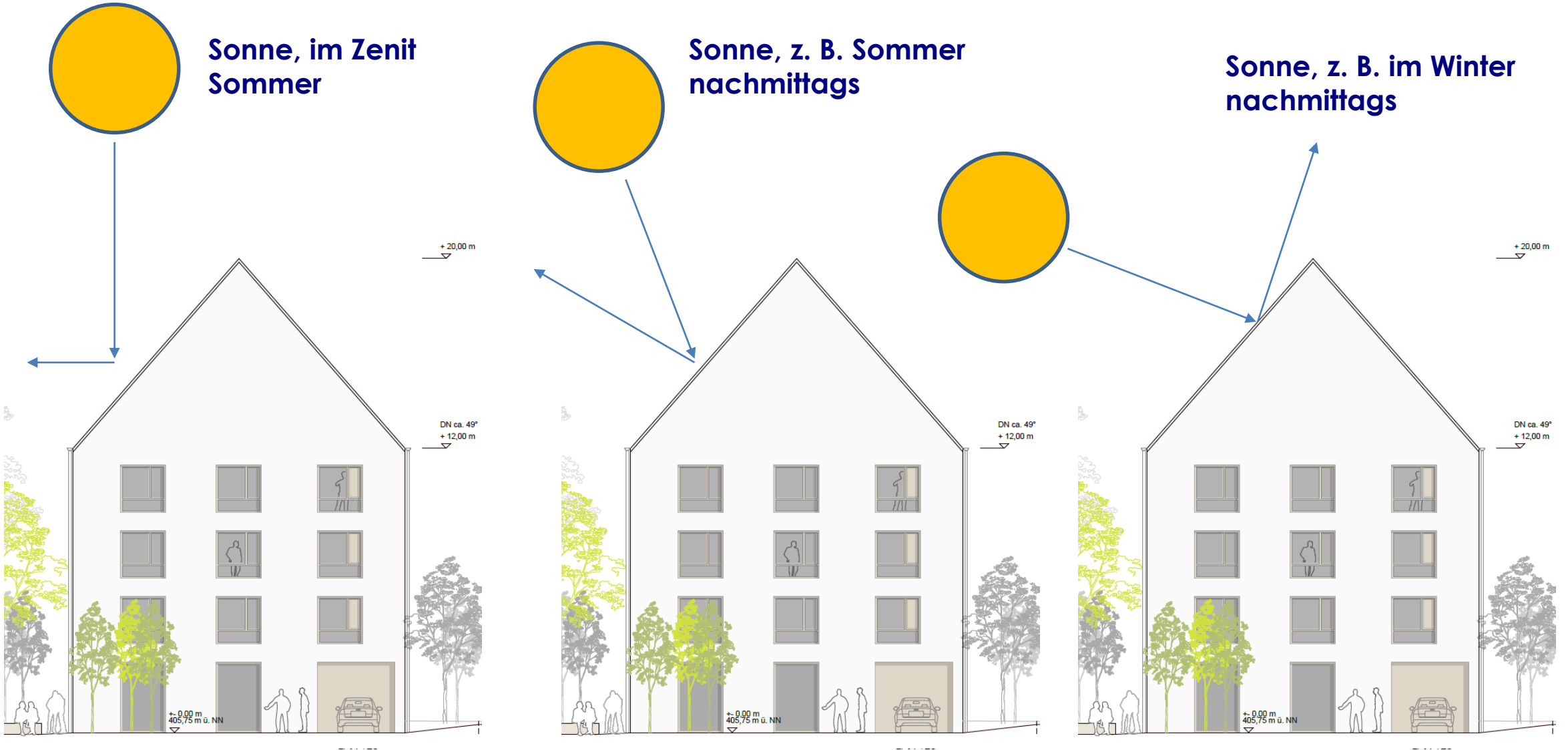


Landratsamt – Immissionsschutz

- Anregung, Maßnahmen gegen Lichtimmissionen (PV) festzusetzen und nicht nur als Hinweis aufzunehmen
- PV wird in die Dachfläche integriert, spiegelnde/glänzende/reflektierende Materialien ausgeschlossen
- Auszug LAI: *„ob es an einem Immissionsort überhaupt zur Blendung kommt, hängt von der Lage des Immissionsorts relativ zur PV ab. Dadurch lassen sich viele IO ohne genauere Prüfung schon im Vorfeld ausklammern“*



Landratsamt – Immissionsschutz



Süden

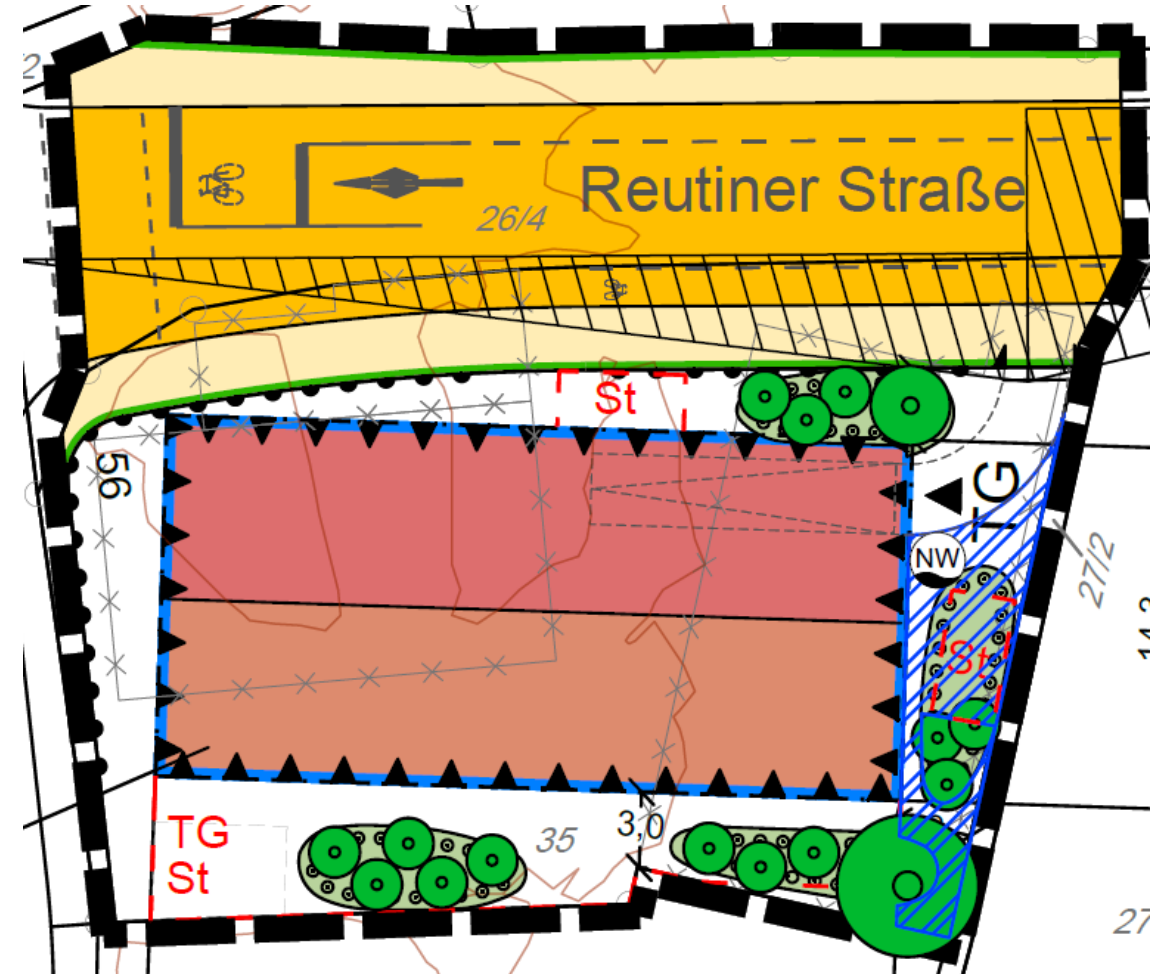
Norden

- Hinweise zur Wasserbeseitigung aus der Tiefgarage, zur Niederschlagswasserbeseitigung und zur Einleitung in den RW-Kanal

→ Werden zur Kenntnis genommen

→ Betrifft Bauausführung

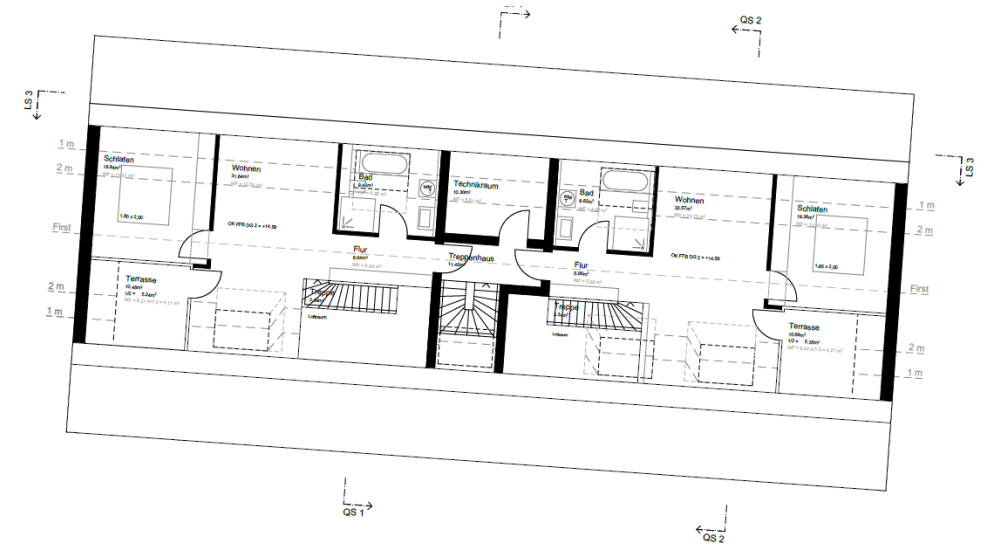
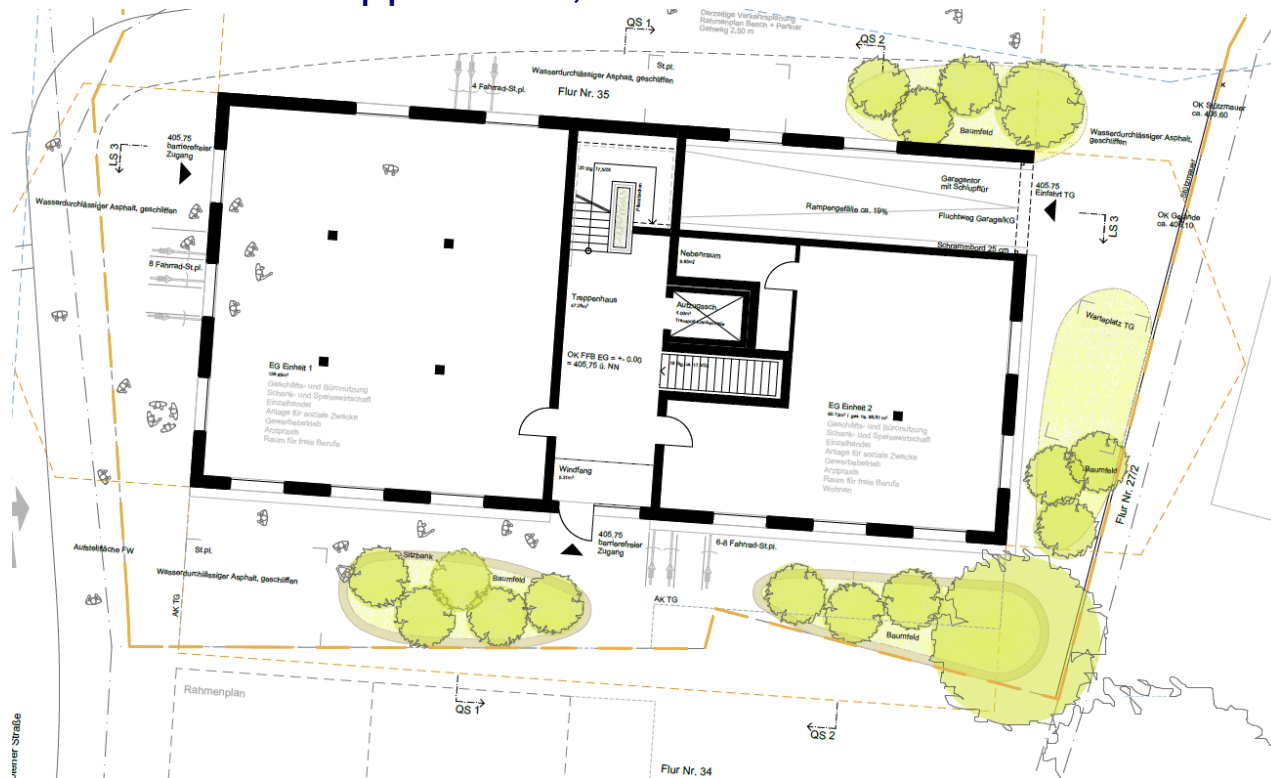
→ Flächen für Rückhalt im BP bereits berücksichtigt.



- Einwendung gegen südliche Anleiterstelle, Bäume und Pflanzflächen müssten kleiner sein

→ In Abstimmung mit dem Kreisbrandrat und der Stadt wird nun Anleiterstelle über die Südfassade vom Gehweg entlang der Kemptener Straße aus, aufgenommen

→ Zusätzlich Treppenhaus, das bis ins zweite DG führt



WESENTLICHE ÄNDERUNGEN

RELEVANTE STELLUNGNAHMEN

ABWÄGUNG DER STELLUNGNAHMEN

FRAGEN/BESCHLÜSSE

Herzlichen Dank
und
einen schönen Abend!

Ihr Büro **OPLA**

Otto-Lindenmeyer-Str. 15
D – 86153 Augsburg
Tel: 0821 50 89 378 – 10
Fax: 0821 50 89 378 – 52
info@opla-augsburg.de
Internet: www.opla-d.de

Stadt: Lindau
Projektitel: BP Nr. 130 "Kemptener Straße 56"
Projektnr.: 21003
Ansprechpartner: Julian Erne
0821 50 89 378 – 33
julian.erne@opla-augsburg.de