

Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt"
12. Änderung "In der Grub 10 und 12"

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 14. November 2022 zur
erneuten förmlichen Beteiligung

Stadtbauamt Stadt Lindau (B)

Stadt Lindau
(Bodensee)



Inhaltsverzeichnis

1.	ALLGEMEINES	4
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2	Vorhandene Nutzungen.....	5
1.3	Eigentumsverhältnisse.....	5
1.4	Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung.....	5
1.4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern.....	5
1.4.2	Regionalplan Allgäu	6
1.4.3	Flächennutzungsplan der Stadt Lindau	7
2.	BISHERIGES PLANUNGSRECHT	8
3.	ANLASS DER 12. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES	9
4.	PLANUNGSZIELE	10
5.	WAHL DES BEBAUUNGSPLANVERFAHRENS.....	10
6.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN.....	12
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	14
7.1	Verkehrliche Erschließung.....	14
7.2	Denkmalschutz	15
7.3	Altlasten	15
7.4	Sonstige Planungsbelange	15
8.	FLÄCHENBILANZ.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage im Stadtgebiet	4
Abbildung 2	Geltungsbereich der BP 86, 12. Änderung	4
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem LEP Bayern	5
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16)	6
Abbildung 5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (2013)	7
Abbildung 6	Vertikale Gliederung des besonderen Wohngebietes (Zulässigkeiten)	13

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Bebauungsplanänderungen	8
Tabelle 2	Flächenbilanz	16

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich auf der Insel Lindau, Gemarkung Lindau am Alten Schulplatz / In der Grub.

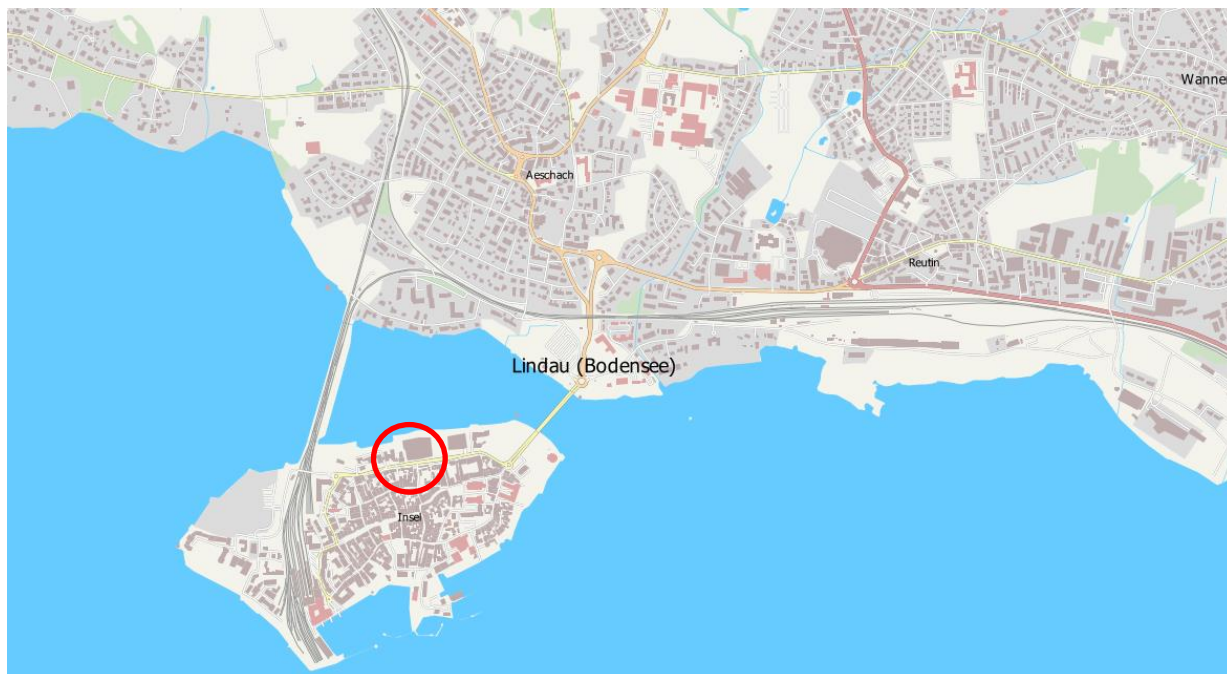


Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet

Das Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" umfasst das Flurstück Nr. 307 der Gemarkung Lindau mit den Hausnummern 'In der Grub 10 und 12'.



Abbildung 2 Geltungsbereich der BP 86, 12. Änderung

1.2 Vorhandene Nutzungen

Im Gebäude In der 'Grub 10 und 12' auf der Insel befindet sich im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss das Kinderhaus St. Stephan. Es wird vom Verein der Evangelischen Diakonie Lindau als Kindertagesstätte mit zwei Krippengruppen zu jeweils 12 Kindern und einer Kindergartengruppe mit 25 Kindern geführt. Im zweiten Obergeschoss und im Dach des Gebäudes sind Mietwohnungen.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 12. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich in Besitz privater Eigentümer.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

1.4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. März 2018 legt Lindau (/Bregenz) hinsichtlich seiner Einstufung im System der zentralen Orte Bayerns als Oberzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum fest.

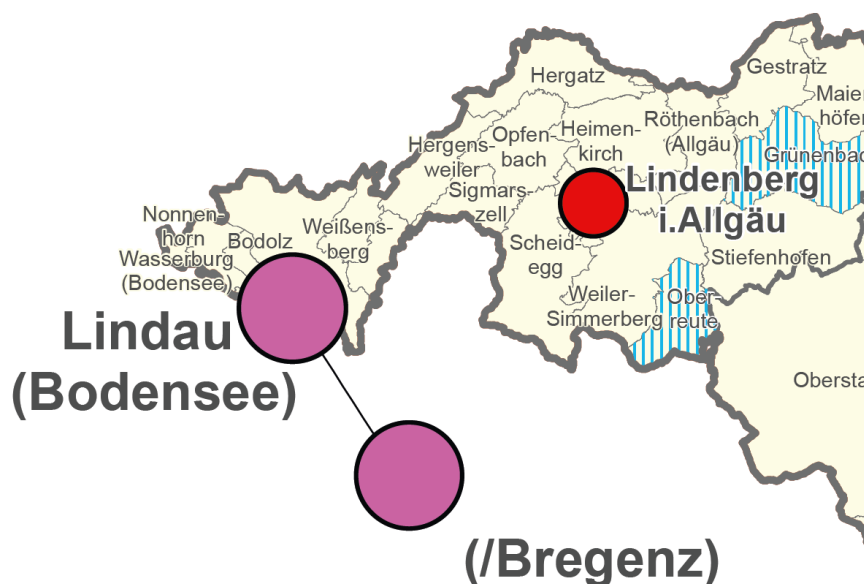


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP Bayern
Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum LI-B

Es definiert folgende für die Planänderung relevanten Ziele:

"2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

*(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen."*¹

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. Bayerische Staatsregierung München. Seite 20 ff.

„8.1 Soziales

(Z) Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.“²

Der Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt" ist gemäß den Zielen des Landesentwicklungsprogrammes durch die 12. Änderung anzupassen.

1.4.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan für die Region Allgäu (16) aus dem Januar 2007 (teilweise Änderungen im Februar 2008 und 2018) ist die Stadt Lindau grafisch noch als Mittelzentrum festgehalten (veraltet wegen des jüngeren LEP). Die Achsen Lindau – Weißensberg – Wangen und Lindau – Weißensberg – Lindenberg sowie entlang des Sees in Richtung Bregenz und Friedrichshafen sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

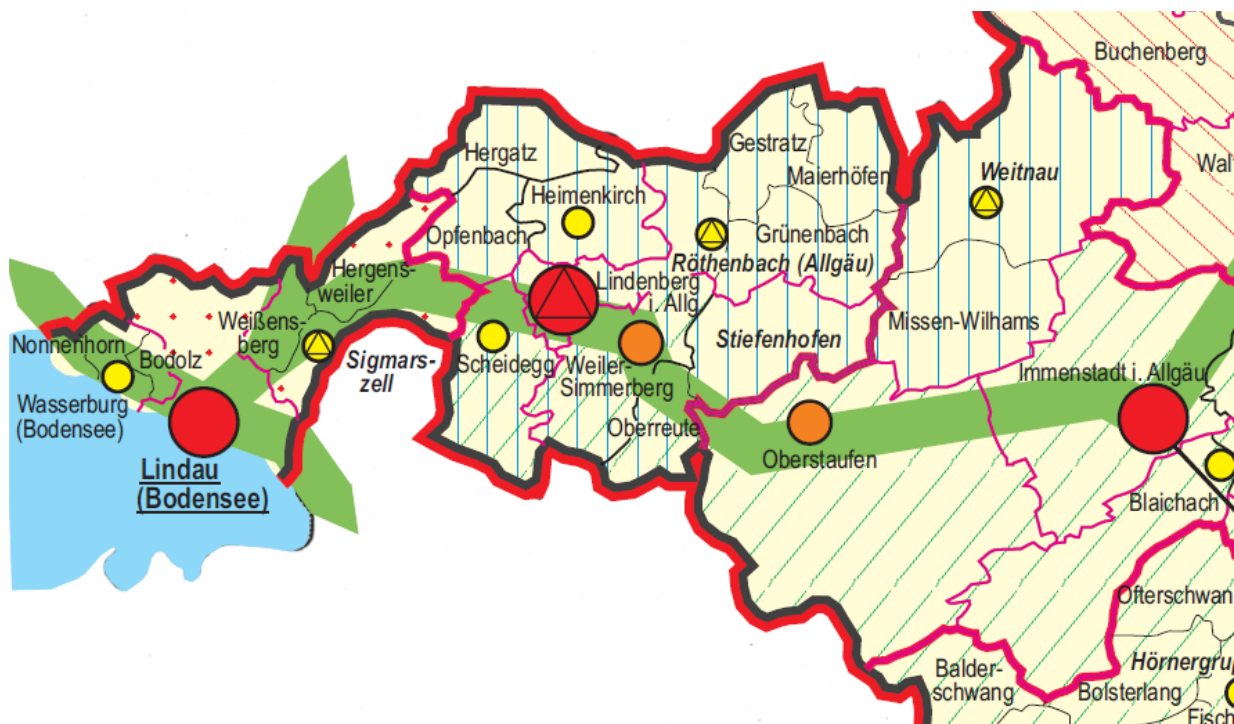


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16)
Karte Raumstruktur

Gemäß den überfachlichen Zielen A II 2.2 und 2.3 soll der Bodenseeraum in seiner ökologischen Bedeutung und ihrer Erholungsqualität erhalten bleiben und die Umweltqualität erhalten/gegebenenfalls verbessert werden.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird im Regionalplan als Siedlungsfläche ohne weitere Zieldefinition dargestellt.

² Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. Bayerische Staatsregierung München. Seite 79 ff.

Als fachliche Ziele für den Bildungs- und Erziehungswesen definiert der Regionalplan den Grundsatz (G) 3.1:

„3.1 (G) Das bestehende Netz an Kindertageseinrichtungen (Kinderkrippen, Kindergärten, Horte und Häuser für Kinder) und sonstigen Kinderbetreuungseinrichtungen ist in allen Teilen der Region möglichst zu erhalten und bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.“³

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" kann dem Ziel Rechnung getragen werden.

1.4.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau

Der Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2013⁴ stellt für das gesamte Plangebiet besondere Wohnbauflächen dar.

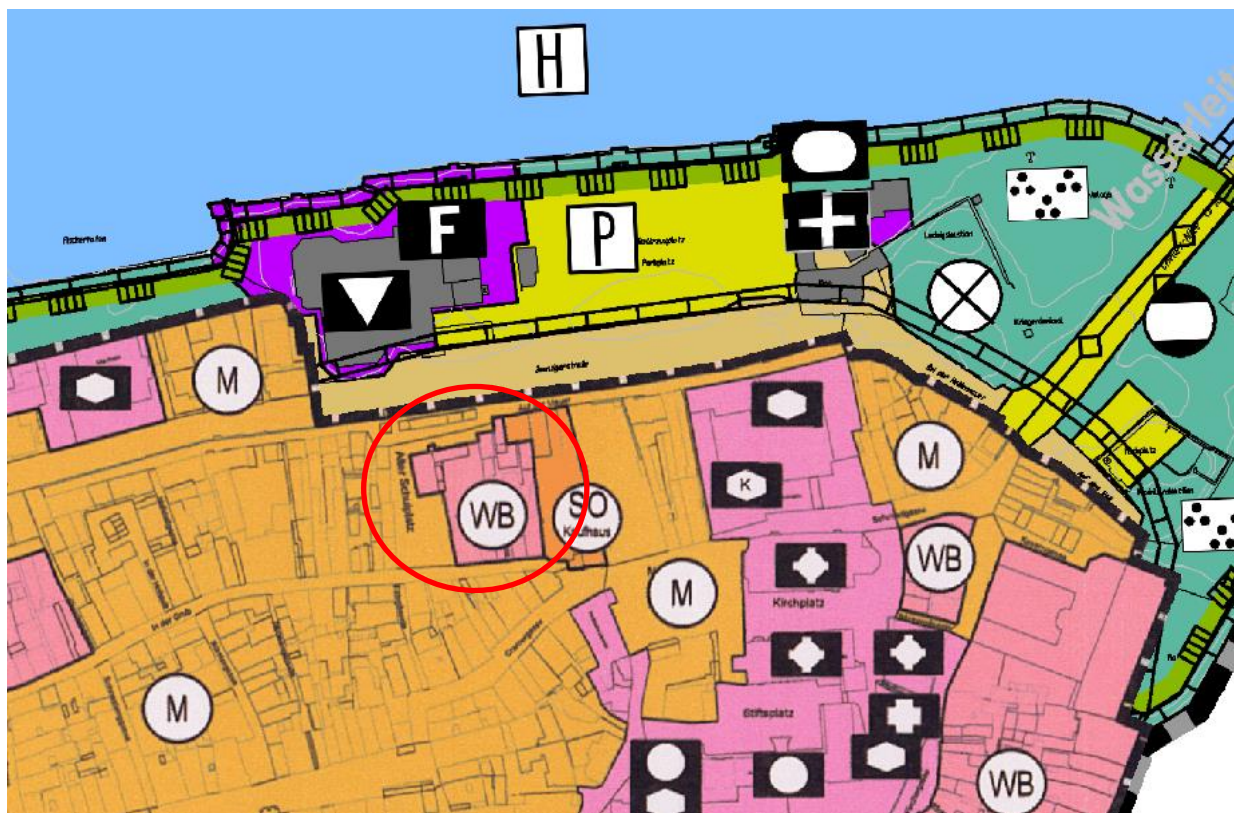


Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (2013)

Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes stimmen die Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes überein und die Grundaussagen des Flächennutzungsplanes sind nicht beeinträchtigt, sodass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt wird. Eine Berichtigung gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes ist nicht von Nöten.

³ Regionaler Planungsverband Allgäu. Regionalplan der Region Allgäu (16). Kaufbeuren 2007. Seite 21

⁴ Flächennutzungsplan der Stadt Lindau. Büro Sieber/Stadtbauamt Lindau. Lindau 2013.

2. Bisheriges Planungsrecht

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt" (rechtsverbindlich seit 27.09.1986). Dieser Ursprungsbebauungsplan aus dem Jahr 1986 stellte als einfacher Bebauungsplan großflächig Mischgebiet und Flächen für Gemeinbedarf (ohne konkrete Zweckbestimmung) dar. Aus den textlichen Festsetzungen und der Begründung lässt sich entnehmen, dass im Mischgebiet (MI) über die Festsetzungen zu Öffnungszeiten der Störgrad der Schank- und Speisewirtschaften und das Verhältnis von Wohnen und Gewerbe planungsrechtlich geregelt werden sollten.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde in der Folge mit elf Änderungen, teilweise nur in einzelnen Teilbereichen, überformt. Dabei wurden auch ausgewählte Bereiche eingeführt, die nunmehr qualifiziert nach § 30 (1) BauGB entwickelt wurden.

Die nachstehende Tabelle listet die Änderungen auf:

Titel	§ 30 (1) oder § 30 (3) BauGB	Rechts- kraft	Rechts- gültig ab
1. Änderung - Hafen (Erweiterung)	einfach	ja	01.12.1995
2. Änderung - HEKA	qualifiziert	ja	25.11.1994
3. Änderung - "21 Uhr Gaststätten"	einfach	ja	25.11.1994
4. Änderung - Krone	einfach	ja	23.11.1995
5. Änderung - Baublock 24	qualifiziert	ja	09.01.1999
6. Änderung - Brettermarkt	einfach	ja	26.10.2000
7. Änderung - Gaststätten	einfach	ja	20.10.2001
8. Änderung - VEP An der Kalkhütte	einfach	ja	18.07.2008
9. Änderung "im Bereich Hauptzollamt"	einfach	nein	
10. Änderung "Kaufhaus May"	qualifiziert	ja	16.04.2016
11. Änderung "Art der baulichen Nutzung"	einfach	ja	15.06.2019

Tabelle 1 Bebauungsplanänderungen

Die 1. Änderung erweiterte den Geltungsbereich nach Süden auf den Hafen und führte erstmals ein Sondergebiet, Grünflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung ein.

Die 2. Änderung schuf planungsrechtliche Grundlagen für ein Kaufhaus. Sie ist bereits im Jahr 2016 durch die 10. Änderung des BP Nr. 86 überschrieben worden. Diese 10. Änderung "Kaufhaus May" wiederum ist inselartig aus dem Geltungsbereich der 11. Änderung herausgelöst, da

es keinen städtebaulichen Grund für eine Änderung und kein Planungsbedürfnis nach § 1 (3) Satz 1 BauGB gibt.

Die 3. Änderung und die 7. Änderung führten abweichende Festsetzungen hinsichtlich der Öffnungszeiten von Schank- und Speisewirtschaften ein.

Die 5., 6. und 8. Änderung des BP Nr. 86 hatten jeweils vorhabenbedingte Korrekturen zum Hintergrund.

Die 9. Änderung war nicht erforderlich, da die 11. Änderung dieses Planungsziel übernehmen konnte.

Die 11. Änderung des Bebauungsplans hatte zum Ziel, alle, z.T. mehrfach geänderten Bereiche, hauptsächlich hinsichtlich ihrer Art der baulichen Nutzung und der Einrichtungen für Gemeinbedarf anzupassen. Einzig die Festsetzungstiefe der Teilbereiche der qualifizierten 5. Änderung bleibt hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung, der Bauweise und bauordnungsrechtlicher Festsetzungen unberührt.

Zusätzlich wurde im Jahr 2018 der qualifizierte und vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 120 "Erweiterung Maria-Martha-Stift" aufgestellt (rechtsverbindlich seit 12.01.2019).

Im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplanes "Altstadt" wurden die Gebäude 'In der Grub 10 und 12' 2019 als Besonderes Wohngebiet festgesetzt. Damit wären derzeit folgende Nutzungen möglich:

- Wohnen
- Läden, Beherbergungsgewerbe, Gewerbe, Büros, freie Berufe (aber alle jeweils nur im Erdgeschoss und erstem Obergeschoss) und
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise wären ggf. im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss auch Schank- und Speisewirtschaften, Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung (in allen Geschossen) und im ersten Obergeschoss auch ggf. ausnahmsweise Ferienwohnungen zulässig. Damit sind für eventuelle Umnutzung bei einem Eigentümerwechsel vielfältige Nutzungsmöglichkeiten gegeben.

3. Anlass der 12. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird das Ziel der Sicherung des bestehenden Kinderhauses verfolgt.

Aktuell befindet sich im Gebäude 'In der Grub 10 und 12' auf der Insel sowohl im Erdgeschoss als auch im ersten Obergeschoss das Kinderhaus St. Stephan. In den Geschossen oberhalb des Kinderhauses befinden sich Mietwohnungen.

Das Kinderhaus wurde zuletzt 2012 erweitert und modernisiert. Dafür wurden Fördermittel aus einem Investitionsförderprogramm in Größenordnung eines sechsstelligen Betrages erteilt. Die Stadt Lindau (B) hatte dazu parallel einen freiwilligen Zuschuss geleistet.

Die evangelische Diakonie Lindau äußerte im November 2020 gegenüber der Stadtverwaltung Lindau Überlegungen, die Gebäude zu veräußern. Der Finanzausschuss der Stadt Lindau hat sich daraufhin im Dezember 2020 mit dem Sachverhalt beschäftigt und der Stadtverwaltung einen Prüfauftrag zur Sicherung der Nutzung des Kinderhauses erteilt.

4. Planungsziele

Die Nutzung durch eine Kindertagesstätte soll im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss zwingend beibehalten werden. Dafür soll baurechtlich in den grundsätzlich offenen Nutzungskatalog eingegriffen werden und eine Einrichtung zur Kinderbetreuung baurechtlich festgesetzt werden.

Bereits die 11. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" hatte zum Ziel, das Wohnen auf der Insel zu stärken. Auch mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" soll dieses Ziel unverändert weiterverfolgt werden. Dazu sind jedoch von der öffentlichen Hand unbedingt auch Folgeeinrichtungen wie Kinderbetreuungseinrichtungen, Schulen, andere Bildungseinrichtungen u. ä. bereit zu halten, um das Wohnen auf der Insel tatsächlich attraktiv zu machen. Auf der Insel befindet sich neben dem Kinderhaus St. Stephan noch der Kindergarten Maria-Ward. Im Zuge der Bebauung der Hinteren Insel ist laut Rahmenplan in der Luitpoldkaserne eine weitere Kita vorgesehen.

Der Bedarf an Kinderbetreuungsplätzen für ein- bis sechsjährige Kinder könnte bei einem Wegfall des Kinderhauses St. Stephan kurzfristig nicht ersatzhalber gedeckt werden. Die Stadt Lindau hat keine alternativen Gebäude auf der Insel in ihrem Besitz, die die Anforderungen an Brandschutz, Barrierefreiheit und zugehörigen Freiraum für 49 zu betreuende Kinder erfüllen könnten. Auch freie Bauflächen stehen, bedingt durch die topografische Insellage und den Ensembleschutz, kurzfristig nicht zur Verfügung. Mittelfristig könnten sie zwar ggf. auf der Hinteren Insel geschaffen werden, aber nicht im hier vorliegenden Kernbereich der Insel.

Da das Gebäude 'In der Grub 12' unter Denkmalschutz steht, war 2012 eine kindgerechte Umgebung für den Krippenbereich nur mit einer individuellen Abstimmung und Kompromissfindung möglich. Die Grundrissfigur, die dabei entstand, erscheint nur mehr schwer an andere Nutzungen anpassbar. Aus der Sicht des Denkmalschutzes waren die Umbauten mit dem gewünschten Sichern des Brandschutzes für das Kinderhaus tragbar. Eine eventuelle neuerliche Umbaulösung für eine ggf. gewerbliche Nutzung würde vermutlich weiter in die Substanz eingreifen.

Für eine Nutzung als Kinderhaus sind gebäudebezogene Freiräume zum Spielen erforderlich. Daher soll die 12. Änderung des Bebauungsplanes auch durch geeignete Festsetzungen den zugehörigen nördlichen Freiraum planungsrechtlich sichern. Bei einer möglichen Überbauung der jetzigen Spielbereiche stünden auf der gesamten Insel aktuell keine geeigneten Ersatzflächen, vor allem für eine Nutzung durch Krippenkinder, zur Verfügung.

5. Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt unterschiedliche Wege zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verfügung.

Da der Bebauungsplan kein Planungsrecht für ein konkretes zu errichtendes Bauvorhaben umsetzen soll, scheidet die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB aus. Auch die Wahl eines § 13-Verfahrens (vereinfachtes Verfahren) ist ungeeignet, da Grundzüge der Planung berührt werden. Daher stand zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele noch das klassische Vollverfahren oder das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zu Auswahl.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zunächst nur aufgestellt bzw. geändert werden, wenn er zum einen bestimmten, definierten Zielen der Innenentwicklung dient und zum anderen in ihm eine zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 m² bzw. 20.000 m² bis weniger 70.000 m² festgesetzt wird (Grenzwerte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Beide Voraussetzungen sind hier gegeben:

- Nach § 13a (1) Satz 1 BauGB kann für andere Maßnahmen der Innentwicklung ein Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 beinhaltet nur Zonen der Innenentwicklung.

Mit "andere Maßnahmen der Innentwicklung" handelt es sich um einen Auffangtatbestand für alles außerhalb "Wiedernutzbarmachung von Flächen" oder "Nachverdichtung". Bei der Änderung handelt es sich um eine Planung der Bestandssicherung und somit um eine klassische Innenentwicklung.

Nach dem Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Schleswig-Holstein vom 29.08.2017 gehören dazu "auch die Änderung oder Beschränkung von Nutzungen oder die Umstrukturierung vorhandener Nutzungen oder vorhandener Bebauungspläne (Krautzberger, in: Ernst/Zinkhahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Losebl., Stand Oktober 2016, § 13a Rn. 29, 30). Im Übrigen setzt der Sinngehalt des Begriffs "Innenentwicklung" nicht zwangsläufig eine erweiternde Planung voraus. Auch eine Einschränkung/Beschränkung einer bisher planungsrechtlich zulässigen Nutzung kann eine Maßnahme der Innenentwicklung sein." ⁵

Die beabsichtigte Änderung zur Art der baulichen Nutzung bzw. Sicherung der privaten Grünfläche führen bei ihrer Umsetzung zu keiner Neuversiegelung von Flächen. Etwaige großflächige Neuversiegelungen im Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes scheiden schon rein praktisch aus, da Teilbereiche bereits versiegelt sind.

- Der Geltungsbereich der 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 umfasst eine Größe von insgesamt 1.031 m² und unterschreitet damit die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB festgelegten Schwellenwerte.

Auf eine genaue Berechnung der im Bebauungsplan festgesetzten Grundfläche kann aufgrund der geringen Fläche des Geltungsbereiches – und damit deutlichen Unterschreitung des Schwellenwertes – verzichtet werden.

⁵ Oberverwaltungsgericht für das Land Schleswig-Holstein, Urteil vom 29. August 2017 – 1 KN 10/16. Rn. 58

Durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" wird außerdem nicht die Zulässigkeit von Vorhaben mit Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht begründet. Es bestehen auch keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter.

Damit kann für die 12. Änderung "In der Grub 10 und 12" des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" das § 13a-Verfahren gewählt werden.

Im beschleunigten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen. Monitoringmaßnahmen nach § 4c BauGB sind nicht durchzuführen. Die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt sind allerdings auch weiterhin abwägungspflichtig. Lediglich die formalen Anforderungen, die mit der förmlichen Umweltprüfung verbunden sind, entfallen hierbei. Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung ist ein Ausgleich für Eingriffe in die Natur und Landschaft nicht erforderlich, soweit die in dem Bebauungsplan festgesetzte Grundfläche 20.000 m² nicht überschreitet (§ 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Diese Voraussetzungen sind hier, wie oben beschrieben, gegeben.

6. Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die zuvor genannten Ziele umsetzen zu können, werden folgende Änderungen der planungsrechtlichen Festsetzungen durch die 12. Änderung "In der Grub 10 und 12" des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" festgesetzt:

1. **Art der baulichen Nutzung**

1.1 **WB Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4a BauNVO)

Zulässig sind:

1. Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss
2. Läden im Erdgeschoss des Gebäudeteiles In der Grub 10
3. Büronutzungen im ersten Obergeschoss
4. Anlagen für kirchliche und sportliche Zwecke im ersten und zweiten Obergeschoss
5. Anlagen für soziale Zwecke im Erdgeschoss, ersten und zweiten Obergeschoss,
6. Räume für freie Berufe (nach § 13 BauNVO) im ersten und zweiten Obergeschoss

1.2 Im Dachgeschoss des Gebäudeteils In der Grub 12 sind nur Wohnungen zulässig (§ 4a (4) Nr. 1 BauNVO).

1.3 Ausnahmsweise sind Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung zulässig (§ 4a BauNVO).

1.4 Nicht zulässig sind Läden im Gebäudeteil In der Grub 12, Schank- und Speisewirtschaften, sonstige Gewerbetriebe (darunter auch Ferienwohnungen nach § 13a BauGB), Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke.

- 1.5 Vergnügungsstätten nach § 4a (3) Nr. 2 BauNVO und Tankstellen nach § 4a (3) Nr. 3 BauNVO sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 (6) BauNVO).

2. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 (1) Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO)

- 2.1 In der privaten Grünfläche sind Nebenanlagen zum Aufenthalt der Kinder im Freien wie Spielhäuser, Spielgeräte und Nebenanlagen für Sonnenschutzelemente (z.B. Dächer, Pergolen, Sonnenschirme) zulässig. Nebenanlagen zur Pflege der Spielfläche und Fahrradabstellanlagen sind bis zu maximal 10 % der privaten Grünfläche zulässig.

Im südlichen Teilbereich des Änderungsbereiches wird ein Gebiet zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (Besonderes Wohngebiet) gem. § 4a BauNVO festgesetzt. Um die Nutzungen innerhalb dieses besonderen Wohngebietes steuern zu können, werden einzelne Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig bzw. im Sinne von § 1 Abs. 7 Nr. 1 BauNVO nur in bestimmten Geschossen als zulässig festgesetzt.

Die Anpassung des Nutzungskataloges für das besondere Wohngebiet gem. § 4a BauNVO ergibt mit der vertikalen Nutzungsgliederung folgende allgemeine Zulässigkeit (vgl. Festsetzung 1.1):

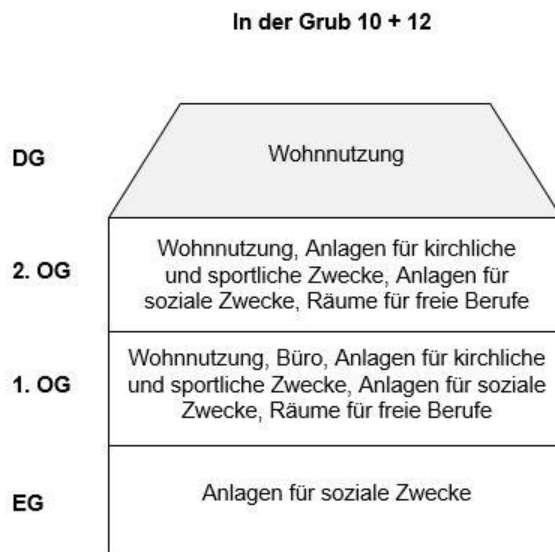


Abbildung 6 Vertikale Gliederung des besonderen Wohngebietes (Zulässigkeiten)

Die Zulässigkeit von Anlagen für soziale Zwecke im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss begründet sich durch die Sicherung der bestehenden Nutzung als Kinderhaus. Die Lage im Erdgeschoss wird mit der Verknüpfungsmöglichkeit des Freiraumes als optimal bewertet, so dass andere Nutzungen im Erdgeschoss des Gebäudes 'In der Grub 10 + 12' nicht zulässig sind. Im Gebäude 'In der Grub 10' kann von dieser Nutzung abgewichen werden. Durch die Angrenzenden Nutzung im Gebäude 'In der Grub 8' besteht bereits eine räumliche Nähe zu anderen Ladengeschäften. Von einer Beeinträchtigung der benachbarten Nutzung für soziale Zwecke bzw. der weiteren zulässigen Nutzungen in den Gebäuden wird nicht ausgegangen.

Die Festsetzung der Zulässigkeit von Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss dient dem Sichern und Entwickeln der Wohnnutzung als übergeordnetes städtebauliches Ziel des ursprünglichen Bebauungsplanes bzw. der 11. Änderung dessen. Die Wohnnutzung überwiegt schon im Bestand in der Anzahl. Die oberen Geschosse sind baulich durch gute Belichtung und Belüftung sowie leicht abgemilderte Immissionseinwirkungen am besten für diese Nutzung geeignet und sollen auch künftig unter anderem für das Wohnen reserviert bleiben.

Um dem hohen Bedarf an Wohnraum gerecht zu werden, sind gem. § 4a Abs. 4 Nr. 1 im Dachgeschoss nur Wohnungen zulässig (vgl. Festsetzung 1.2).

Durch die 12. Änderung sind ausnahmsweise Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung (vgl. § 4a Abs. 3 Nr. 1 BauNVO) zulässig. Durch die Festsetzung 1.3 sollen im Bedarfsfall Einrichtungen im kleineren Umfang auch außerhalb der Flächen für Gemeinbedarf zugelassen werden, um der zentralörtlichen Bedeutung Lindaus und der Insel gerecht werden zu können.

Festsetzung 1.4 schließt die nach § 4a BauNV allgemein zulässigen Nutzungen wie **Läden**, Speise- und Schankwirtschaften, Beherbergungsbetrieb (darunter auch Ferienwohnungen) sowie Anlagen für gesundheitliche und kulturelle Zwecke aus. Dies vor dem Hintergrund, die noch zulässigen Nutzungen zu schützen und stärken. Vor allem die Anlagen für soziale Einrichtungen und die Wohnnutzung sollen so in diesem Teilbereich gestärkt werden. Nutzungskonflikte können durch diese einschränkenden Festsetzungen minimiert werden.

Die weiteren im besonderen Wohngebiet aufgeführten Ausnahmen Vergnügungsstätten und Tankstellen sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO weiterhin nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes (vgl. Festsetzung 1.5). Bereits in der 11. Änderung „Art der baulichen Nutzung“ des Bebauungsplanes Nr. 86 wurden diese Ausnahmen ausgeschlossen.

Nördlich des besonderen Wohngebietes wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielfläche“ durch die Bebauungsplanänderung festgesetzt. Diese Abweichung zur 11. Änderung ergibt sich aus Notwendigkeit der Sicherung der Freifläche, welche der Einrichtung für soziale Zwecke (hier Kinderhaus) zugeordnet ist. Diese ist notwendig, um die erforderlichen Freifläche des Kinderhauses langfristig sichern zu können. Eine andere Fläche zur Umsetzung des Freiflächenangebotes steht im näheren Umfeld nicht zur Verfügung.

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung erfolgt über die Straße 'In der Grub' südlich des Änderungsbereiches. Im Westen an den Änderungsbereich schließt der 'Alte Schulplatz' an, welcher ebenfalls öffentlich ist.

Eine Bushaltestelle des Stadtbusses Lindau befindet sich nördlich an der Inselhalle in wenigen Metern Entfernung mit Anbindung an den Bahnhof (Insel) und zur Anheggerstraße/Zentraler Umsteigepunkt (ZUP).

Die Bestandssituation der Erschließung wird durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 nicht geändert und ist somit weiterhin gesichert.

7.2 Denkmalschutz

Der Gebäudeteil 'In der Grub 12' ist ein Einzeldenkmal.⁶ Das Wohnhaus (Aktennummer D-7-76-116-147, BfLD) wurde im 16./17. Jahrhundert als dreigeschossiges Eckhaus mit Schopfwalmdach errichtet. Der Anbau im Norden, das ehemalige Waisenhaus, mit verputztem Fachwerk-Obergeschoss, Pultdach und Krangaube lässt sich auf das 17. Jahrhundert zurückzuführen. In den Akten des Stadtbauamtes ist ein Kindergarten erstmals 1874 nachweisbar. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits ein Waisenhaus im gleichen Gebäude. Die geänderten Festsetzungen haben keine unmittelbaren Auswirkungen auf dieses Gebäude, da bauliche Veränderungen nicht Gegenstand des Planverfahrens sind.

Das nach Art. 1 (3) Bayerisches Denkmalschutzgesetz geschützte Denkmalensemble "Insel Lindau im Bodensee" wird durch die 12. Änderung hinsichtlich der veränderten Art der baulichen Nutzung nicht berührt oder beeinträchtigt. Die Festsetzung 'Private Grünfläche' erfüllt die Anforderungen des Denkmalschutzes.

Auch das im Plangebiet durchgängig und vollflächig vorhandene Bodendenkmal wird durch die 12. Änderung des BP Nr. 86 "Art der baulichen Nutzung" nicht berührt.

7.3 Altlasten

Sollten Bauarbeiten im Planungsgebiet stattfinden und hierbei organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen, sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten, Herr Mayer, Tel. Nr. 0831/52610-213 und das Landratsamt Lindau (Bodenschutz) sind umgehend zu informieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des Kreislaufwirtschaftsgesetzes, sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

7.4 Sonstige Planungsbelange

Andere Planungsbelange (Altlasten, technische Infrastruktur, Naturschutz, Wasserschutz, etc.) sind im Rahmen der 12. Änderung des Bebauungsplans nicht relevant und wurden keiner genaueren Bewertung unterzogen.

⁶ Bayerisches Landesamt für Denkmalpflege, Geoportal Bayern, Denkmalatlas; Aktennummer D-7-76-116-147, <https://geoportal.bayern.de/denkmalatlas/searchResult.html?objtyp=bau&koid=117191>, Zugriff am 30.06.2021

8. Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches der 12. Änderung: 1.031 m².

Die einzelnen Flächen haben die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Größen:

Bezeichnung	Wert in m ²	Anteil in %
Besonderes Wohngebiet	352 m ²	34 %
Private Grünfläche	679 m ²	66 %

Tabelle 2 Flächenbilanz

Diese Begründung wurde vom Stadtbauamt Lindau (B), Abt. Stadtplanung, Umwelt und Vermessung ausgearbeitet.

Lindau (B), den 14.11.2022