

Stadt **Lindau**
(Bodensee)



Stadt Lindau (B)

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg"

Begründung

Fassung 25.09.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Begründung – Städtebaulicher Teil 3
2	Begründung – Bauordnungsrechtlicher Teil 17
3	Begründung – Sonstiges 18
4	Begründung – Bilddokumentation 20

1.1 Allgemeine Angaben**1.1.1 Zusammenfassung**

1.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

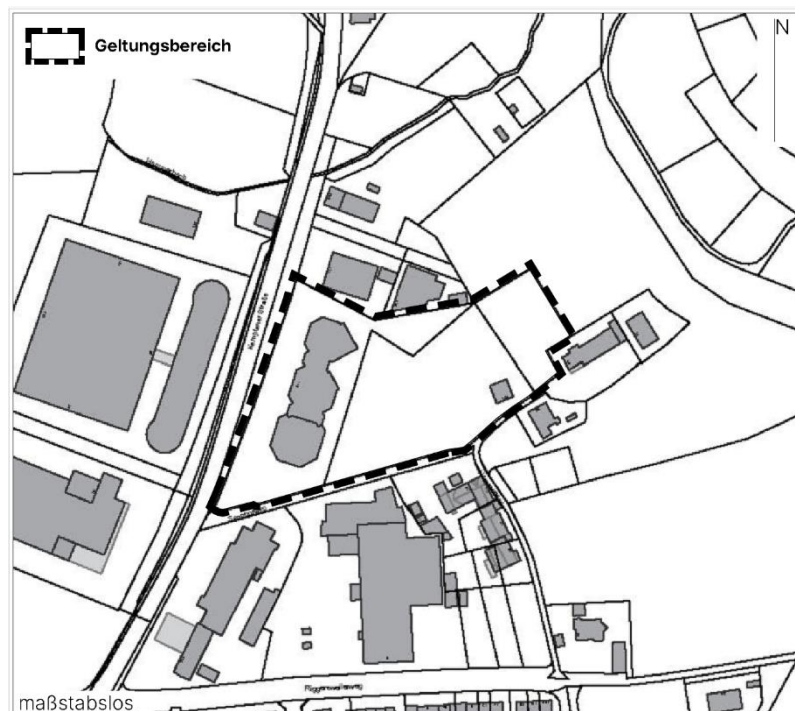
1.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Plangebietes

1.1.2.1 Der zu überplanende Bereich befindet sich im Norden der Stadt Lindau (B). Entlang des Plangebietes verläuft die "Kemptener Straße", welche nach Norden zur Nachbargemeinde Weißensberg und im Süden bis in das Zentrum der Stadt Lindau (B) führt. Umgeben ist das Plangebiet bereits von einigen Gewerbebetrieben, aber auch Wohnbebauung grenzt östlich, am Ende des "Sennhofweges" an.

1.1.2.2 Im westlichen Teil des Geltungsbereiches befindet sich derzeit ein Gebäude, das im Zuge des weiteren Verfahrens abgerissen werden soll. Entlang dieses Abrissgebäudes sind bereits versiegelte Flächen vorhanden, welche derzeit als Parkplätze genutzt werden. Darüber hinaus befindet sich im Osten des Geltungsbereiches ein Stadel. Dieser soll erhalten und in die weitere Planung integriert werden. Der übrige Bereich besteht überwiegend aus Grünfläche.

1.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 603/3, 606/3 und 606/5, Gemarkung Reutin. Der Geltungsbereich sowie die darin enthaltenen Grundstücke sind noch einmal im folgenden Lageplan abgebildet:

1.1.2.4



1.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

1.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

1.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

1.2.1.2 Die überwiegenden Teile des Geländes sind nahezu eben.

1.2.1.3 Große Teile des Plangebietes werden bereits gewerblich genutzt. Das zwischenzeitlich ungenutzte Bestandsgebäude soll abgerissen werden. Folglich entsteht eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, so dass durch das Vorhaben ein geringerer Anteil an neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden muss. Durch die Nutzung sind große Teile des überplanten Gebietes (teil-)versiegelt. Im zentralen bis östlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Nordöstlich stockt ein Gehölzbestand. Im südöstlichen Geltungsbereich befindet sich ein einzelnes Wohngebäude mit angebauter Scheune. Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelelemente vorhanden.

1.2.1.4 In den (teil-)versiegelten Bereichen finden sich kleinflächig unversiegelte Stellen, die mit Straßenbegleitgrün und Sträuchern bewachsen sind (im Südwesten, Süden und im zentralen Bereich des Plangebietes). Großflächigere Grünstrukturen befinden sich im nördlichen und östlichen Plangebiet. Im Norden gedeihen hochwüchsige Brombeerhecken, dazwischen zeigen sich sukzessive Gehölzaufwüchse. Das im zentralen und östlichen Plangebiet vorkommende Grünland ist als Intensivwiese anzusprechen. Eingestreut finden sich kleinflächig Saumstrukturen und nitrophile Pflanzenbestände, die auf eine vernachlässigte Nutzung der Flächen schließen lassen. Dies wird durch die vereinzelt aufkommenden Gehölze noch unterstrichen. Neben den einzelnen Gehölzen stockt im Norden des überplanten Bereiches ein größerer Baumbestand, welcher sich aus mittelalten, standortheimischen Gehölzarten zusammensetzt (v. a. Bergahorn, Gewöhnliche Esche, Hainbuche).

Im Umfeld des östlich gelegenen Wohngebäudes mit angebauter Scheune wachsen auch vermehrt nichtheimische Pflanzenarten und Ziergehölze. Lediglich der östlich des Gebäudes stockende Gehölzbestand setzt sich aus standortheimischen Baumarten zusammen (v. a. Winter-Linden). Die am Rand zum "Hammerweg" stockende größte und älteste der Linden ist abgestorben.

Im Übergang zu Fl.-Nr. 603/3 und entlang der östlich angrenzenden Ackerflächen wachsen dichte Bestände des Drüsigen Springkrauts (*Impatiens glandulifera*), welche zwischenzeitlich auch in die Grünflächen hineinwandern.

Westlich außerhalb des Plangebietes entlang der "Kemptener Straße" gedeiht eine Baumreihe Gewöhnlicher Eschen (*Fraxinus excelsior*, vereinzelt auch in der Sorte 'Diversifolia', sog. Einblättrige Esche). Die Bäume zeigen in den Kronen erste Durchlichtungen, was auf beginnendes Absterben verursacht durch das "Eschentriebsterben" schließen lässt. Kranke Bäume sterben daher sehr wahrscheinlich früher oder später ab.

1.2.2 Erfordernis der Planung

- 1.2.2.1 Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" ist die Absicht der Vorhabenträgerin, einen Neubau des Einzelhandelbetriebes Aldi Süd zu errichten. Zudem sollen hierbei eine Kindertagesstätte, Räume für die Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V., Kreisvereinigung Lindau, medizinisches Gesundheitshandwerk sowie weitere Gewerbeflächen bzw. Büroräume auf dem Grundstück umgesetzt werden.

Da es sich um ein konkretes Vorhaben handelt, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Für das Vorhaben besteht derzeit noch kein Baurecht. Um die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des geplanten Vorhabens herzustellen, ist deshalb die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Planungen des beauftragten Architekten sind soweit fortgeschritten, dass ein Vorhaben- und Erschließungsplan vorhanden ist. Dieser dient als Grundlage für den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Es wird bewusst ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt, um Baurecht nur für die Vorhabenträgerin und nur für dieses konkrete Vorhaben entstehen zu lassen.

- 1.2.2.2 Durch das Vorhaben wird die Nahversorgung in der Stadt gestärkt sowie die soziale Infrastruktur durch den Bau der Kindertagesstätte sowie die Räume für die Lebenshilfe weiter ausgebaut. Aus diesem Grund unterstützt die Stadt Lindau (B) das Vorhaben und wird bauleitplanerisch tätig.

- 1.2.2.3 Im Jahr 2022 wurde eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lindau von der CIMA Beratung + Management GmbH München durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Planvorhaben erfüllt. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau (B) 2015 ein. Aufgrund seiner integrierten Lagen sind am Standort Einzelhandelsansiedlungen aus dem Nahversorgungssegment zulässig, sofern das Vorhaben v.a. gegenüber den bestehenden Handelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den wohnortnahen Lagen als verträglich einzustufen ist. Der Nachweis der Verträglichkeit wurde im Rahmen des Gutachtens dargelegt. Entsprechend ist die geplante Ansiedlung auch gemäß kommunalem Entwicklungskonzept i.S. einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen zu begrüßen.

Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau (B) bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt. Insbesondere für die Wohngebiete im Standortumfeld und v.a. auch die dort geplanten umfangreichen Neubausiedlungen wird sich die (fußläufige) Versorgungsqualität durch das geplante Ansiedlungsvorhaben deutlich verbessern. Gleichzeitig kann eine Schädigung anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger, Handelsstandorte ausgeschlossen werden

1.2.3 Übergeordnete Planungen

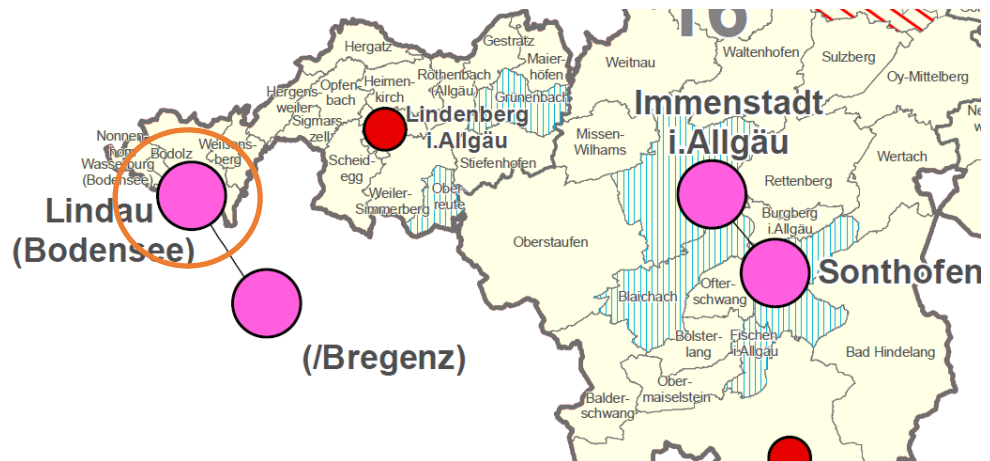
1.2.3.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 1.1.1 In allen Teilräumen sind gleichwertige Lebens- und Arbeitsbedingungen zu schaffen oder zu erhalten. Die Stärken und Potenziale der Teilräume sind weiterzuentwickeln. Alle überörtlich raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen haben zur Verwirklichung dieses Ziels beizutragen.
- 2.2.1 und Anhang 2 "Strukturkarte" Festlegung der Stadt Lindau (Bodensee) als Oberzentrum
- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.
- 5.3.3 Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
 - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.
- 6.2.1 Erneuerbare Energien sind verstärkt zu erschließen und zu nutzen.

- 8.3.1 Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

1.2.3.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum



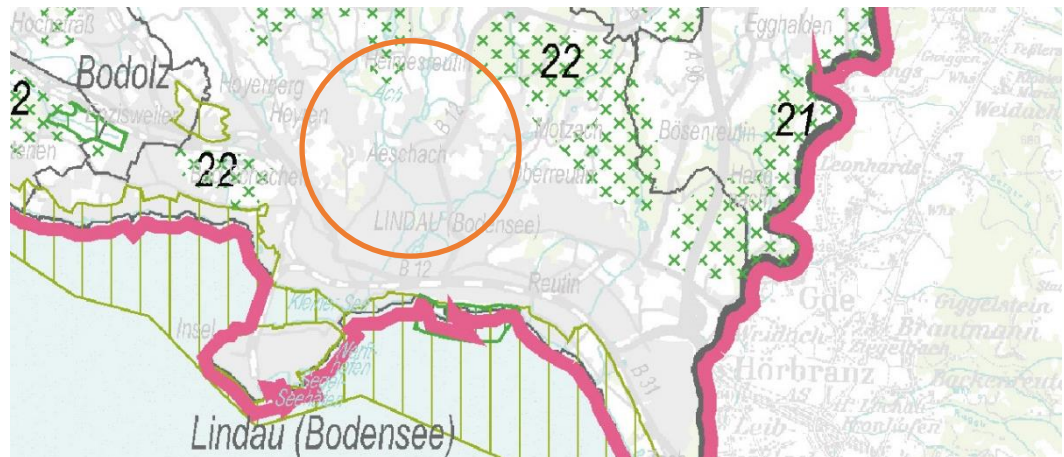
1.2.3.3 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Regionalplanes (Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007 (Bekanntmachung vom 10. Januar 2007, RABl Schw. Nr. 1 2007)) maßgeblich:

- A I 2 In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wieder hergestellt werden.
- B II 2.1.1 Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Grundversorgung der Bevölkerung mit Einzelhandelsleistungen auch im dünner besiedelten ländlichen Raum der Region hinzuwirken und diese über die gemeindliche Bauleitplanung abzustützen.

1.2.3.4 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu.

1.2.3.5 Der überplante Bereich befindet sich nicht innerhalb von Vorbehaltsgebieten oder regionalen Grünzügen

Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu



- 1.2.3.6 Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan 2013. Die überplanten Flächen werden hierin als gewerbliche Bauflächen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes nicht übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Diese erfolgt im so genannten Parallelverfahren (gem. § 8 Abs.3 BauGB).
- 1.2.3.7 Auszug aus dem rechtsgültigen Flächennutzungsplan, Darstellung als gewerbliche Bauflächen.



- 1.2.3.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 1.2.3.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.2.4 Standortwahl, Entwicklung, allgemeine Zielsetzung und Systematik der Planung

- 1.2.4.1 Der Standort eignet sich für das Vorhaben besonders, da bereits eine sehr gute Erschließung über den "Sennhofweg" und die "Kemptener Straße" vorhanden ist. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits ein ungenutztes Bestandsgebäude, welches abgerissen werden soll. Folglich entsteht eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, sodass durch das Vorhaben ein geringerer Anteil an neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden muss.
- 1.2.4.2 Allgemeine Zielsetzung der Planung ist es, bei möglichst effektiver Ausnutzung der Flächen die Nahversorgungs- und Kinderbetreuungsangebote in der Stadt Lindau (B) zu stärken und gleichzeitig Platz für neue gewerbliche Nutzungen zu schaffen.
- 1.2.4.3 Der redaktionelle Aufbau des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes leitet sich aus der Systematik der Rechtsgrundlagen ab.
- 1.2.4.4 Der Entwurf sieht in einem ersten Schritt den Rückbau der vorhandenen Bebauung vor, welche aus einem eingeschossigen Gewerbebau besteht, der bisher von der Firma Möbelgarten als Möbelhaus genutzt wurde.

Anstelle des bestehenden, eingeschossigen Baukörpers ist ein zweigeschossiges Gebäude mit einem punktuellen, dreigeschossigen Kopfbau geplant. Der riegelförmige Baukörper entlang der Kemptener Straße stellt aus städtebaulicher Sicht das Gegenstück zu dem bestehenden Parkhaus auf der gegenüberliegenden Straßenseite. Im östlichen Bereich der Flurnummern 605, 606/3 und 603/3 ist außerdem ein zweigeschossiges Gebäude geplant. Die geschlossene Bebauung hin zur Kemptener Straße mit einer wertigen Fassadengestaltung schafft eine angemessene und gut gestaltete Urbanität im Bereich der Ortseinfahrt nach Lindau. Das Erdgeschoss wird sowohl von einem Verbrauchermarkt mit ca. 1.200 qm Verkaufsfläche genutzt, als auch von einer Bäckerei mit kleinem Gastraum. Diese ist im Gebäude integriert und dem Verbrauchermarkt südlich vorgelagert. Das 1. Obergeschoss beinhaltet im nördlichen, zweigeschossigen Bereich Werkstätten, welche nach Osten zur verkehrsberuhigten Seite orientiert sind. Auf der westlichen, der Kemptener Straße zugewandten, Seite sind vor allem Nebenräume wie Umkleidekabinen und sanitäre Anlagen angeordnet. Im dreigeschossigen Kopfbau finden sich die Verwaltungs- und Aufenthaltsräume der Werkstätten wieder. Das 2. Obergeschoss im Kopfbau des Hauptbaukörpers bietet Platz für kleinteiligere, gewerbliche Nutzungen.

In einem separaten Baukörper, östlich des Hauptgebäudes entsteht eine Kindertagesstätte für 4 Gruppen. Der Eingang der Kindertagesstätte ist auf der Nordseite des Gebäudes verortet. Die Krippen- und Gruppenräume sind Richtung Osten orientiert und somit zur verkehrsberuhigten Seite geöffnet. Die Gruppenräume grenzen in östlicher Richtung unmittelbar an eine Grünfläche gemäß Flächennutzungsplan, welche als unbebauter Freiraum gewahrt werden und den Kindern als Spielgarten dienen soll. Die Raumgrößen der KiTa wurden auf Grundlage des Raumprogramms altersgemischter Einrichtungen der Stadt Lindau (Bodensee) geplant. Zwei Krippenräume befinden sich im

Erdgeschoss, zwei Gruppenräume im Obergeschoss. Die Gruppenräume im Obergeschoss können über eine außenliegende und eine innenliegende Treppe erreicht werden. Außerdem ist die barrierefreie Zugänglichkeit des Obergeschosses durch einen Aufzug gesichert. Im Süden des Erdgeschosses befindet sich der Speisesaal mit einer Küche. Im Westen des Gebäudes sind sowohl im EG als auch im OG Lagerbereiche, Sanitärräume und Büroflächen verortet.

Im Osten der Kindertagesstätte befindet sich ein rund 2.465 qm großer Außenbereich, auf welchem Spiel- und Grünflächen vorgesehen sind. Der Bestandsstadel kann nach positiver statischer Bewertung als Unterstellmöglichkeit für Fahrrad- und Kinderwagen genutzt werden.

- 1.2.4.5 Die Architektur verschreibt sich ganz dem gesetzten Planungsziel und damit der Schaffung von Baukörpern mit funktionalen Grundrissystemen, deren Streben es ist, qualitativen, wirtschaftlichen und zugleich wertigen Gewerberaum zu schaffen. Das Angebot wird durch den alleinstehenden Neubau einer Kindertagesstätte abgerundet, welche die steigende Nachfrage an Kindergärten- und Krippenplätzen bedienen soll.

Die Gebäude sind in Massivbauweise mit Vollwärmeschutz angedacht und sollen den GEG – Standard erfüllen. Die Dächer werden zum Teil mit einer PV – Anlage versehen, die restlichen Flächen werden extensiv begrünt. Alle Ebenen sämtlicher Baukörper sind barrierefrei nach DIN 18040 erschlossen. Es ist weder eine Unterkellerung, noch der Bau einer Tiefgarage geplant.

- 1.2.4.6 Eine wertig verputzte Gebäudehülle schenkt dem Fassadenbild des Hauptgebäudes eine zeitlose Eleganz, die sich aufgrund des Öffnungsbilds, bestehend aus Fenstern und zum Teil Loggien, und der Ausformulierung von farblichen Akzenten, fernab jeglicher Monotonie befindet. Zugleich generiert eine geordnete Anordnung der Fenster mit Akzenten durch großformatige Fenster eine spannungsvolle Fassade, welche durch große Öffnungen eine einladende Geste darstellt und angenehme Transparenz in beide Richtungen ermöglichen.

Die Fassade der KiTa spiegelt sich in der Nutzung der Räumlichkeiten dahinter wider. So ist die Fassade der Ostseite großzügig geöffnet, um im Bereich der Gruppenräume eine Verbindung von innen nach außen zu schaffen.

Die westliche Seite, welche sich zur Parkplatznutzung hin orientiert, weist eine Kleinteiligkeit und Verspieltheit in ihrem Öffnungsbild auf. Diese lockere Fensteranordnung geht zum einen auf die Kleinteiligkeit der dahinterliegenden Räume ein, versteckt aber zugleich die Strenge der gegebenen Struktur in der Anordnung der Nebenraum und hebt die Nutzung als Kindertagesstätte hervor.

Farbige Akzente und Einschnitte in der Fassade weisen auf besondere Nutzungen im Inneren oder Eingänge hin.

- 1.2.4.7 Der Freiraum zwischen den Gebäuden ist nutzungsbedingt überwiegend als Parkplatzfläche vorgesehen. Die Fahrgassen zu den Stellplätzen werden in Asphalt ausgeführt, wohingegen die Stellplätze gepflastert sind. Die gesamte Anlage wird durch Grünstreifen und gezielt angeordnete Bäume aufgelockert.

Neben den herkömmlichen Parkplätzen sind auch Behindertenstellplätze, Mutter / Kind – Stellplätze und E – Ladestationen vorgesehen. Zudem sind sowohl Fahrrad-, als auch E – (Lasten-)Fahrradstellplätze in ausreichender Zahl geplant. Der im Flächennutzungsplan als Landwirtschafts-, bzw. Grünfläche ausgewiesene Bereich östlich der Kindertagesstätte soll, wie bereits oben genannt, als unbebauter Freiraum gewahrt werden und den Kindern als Spielgarten dienen. Hierzu sind gezielte Baumpflanzungen und die Herstellung von Wegen, wie auch Spielbereichen vorgesehen.

1.2.5 Planungsrechtliche Vorschriften

- 1.2.5.1 Die Bestimmung der Art der baulichen Nutzung stellt einen zentralen Punkt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes dar. Die Bestimmung erfolgt nicht auf der Grundlage der Vorschriften des § 9 BauGB. Sie ist jedoch stark an die Systematik und Terminologie der Baunutzungsverordnung (BauNVO) angelehnt. Durch die Festsetzung des Nutzungszweckes "Aldi und KiTa" soll eine dem Allgemeinverständnis zugängliche Zielrichtung vorgegeben werden.

Die Definition der Art der Nutzung erfolgt nicht auf der Grundlage des § 9 BauGB in Verbindung mit den Vorschriften der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern als andere Bestimmung zur Zulässigkeit des Vorhabens (§ 12 Abs. 3 Satz 2 BauGB). Diese Vorgehensweise macht es möglich, dass die Festsetzungen sehr stark auf das konkrete Vorhaben zugeschnitten werden. Hierdurch wird auch der erforderliche fachliche Prüfungs- und Abstimmungsaufwand erheblich reduziert.

- 1.2.5.2 Die Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung beschränken sich auf das in der Baunutzungsverordnung (§ 16 Abs. 3 u. 4 BauNVO) angegebene Erfordernis zur Erlangung der Eigenschaften eines Bebauungsplanes im Sinne des § 30 Abs. 1 BauGB ("qualifizierter Bebauungsplan").

Dabei erhalten diejenigen Größen den Vorzug, die bezüglich ihrer Lesbarkeit unmissverständlich sind.

- Durch die Festsetzung einer maximal zulässigen Grundfläche die überbaubare Grundstücksfläche und den Gesamtbaukörper wird eine von der Grundstücksgröße unabhängige Zielvorgabe getroffen und die mögliche Versiegelung auf das im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte Maß beschränkt. Das Vorhandensein eines konkreten Bauvorhabens lässt diese eindeutige Regelung zu. Durch die Festsetzung der maximal zulässigen Grundfläche kann die mögliche Versiegelung am exaktesten beschrieben werden. Der angegebene Wert von 2.670 bzw. 460 m² ist notwendig, damit für den geplanten Hauptbaukörper ausreichend Raum geschaffen werden kann. Die theoretisch mögliche Festsetzung einer Grundflächenzahl würde dem bereits vorhandenen Detaillierungsgrad des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht gerecht werden.
- Die in der Baunutzungsverordnung (§ 19 Abs. 4) vorgesehene Überschreitungsmöglichkeit von 50 % ist für ein Baugebiet der vorliegenden Art nicht ausreichend. Allein durch die erforderlichen und zulässigen Stellplätze und Zufahrten ist in der Regel das Überschreitungspotenzial ausgeschöpft. Zu berücksichtigen bleiben alle anderen Nebenanlagen im Sinne des § 14

BauNVO (Wege, Terrassen, Schuppen, Spielgeräte, Aufenthaltsbereiche etc.). Durch die Möglichkeit, die zulässige Grundfläche für bauliche Anlagen durch Parkplätze, Zufahrten sowie durch unterirdische Anlagen um weitere 50% zu überschreiten, wird eine sinnvolle Voraussetzung getroffen, um den ruhenden Verkehr aus den öffentlichen Bereichen fernzuhalten. Darüber hinaus soll insgesamt die Ausnutzbarkeit des Grundstückes optimiert werden. Die Kappungsgrenze von 1,0 wird durch die getroffenen Überschreitungsmöglichkeiten nicht tangiert.

- Der Begriff "nicht vollflächig versiegelt" in Bezug auf die Stellplätze sowie die Zufahrten bedeutet, dass es sich um wasserdurchlässige Beläge (z.B. in Splitt verlegtes Pflaster mit Rasenfuge, Drainfugenpflaster, Rasengittersteine, Schotterrasen, Kiesflächen) handeln muss. Durchgehende Asphaltbeläge scheiden hierdurch z.B. aus.
- Auf die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird verzichtet. Diese Kenngröße ist für die Vorgabe der Gebäudehöhe wenig aussagefähig, da ein im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestelltes konkretes Bauvorhaben vorliegt, das die erforderliche Zahl der Vollgeschosse ablesbar macht.
- Die Festsetzung einer Gesamt-Gebäudehöhen über NHN schafft einen verbindlichen Rahmen zur Umsetzung eines breiten Spektrums an Gebäudeprofilen. Die gewählte Systematik schließt Fehlentwicklungen aus. Sie ist auch für den Außenstehenden (z.B. Anlieger) nachvollziehbar und damit kontrollierbar.

1.2.5.3 Die überbaubaren Grundstücksflächen (Baugrenzen) sind so festgesetzt, dass sie über die mögliche Größe der Gebäude auf Grund der zulässigen Grundfläche geringfügig hinausgehen, sich aber eng am Vorhaben- und Erschließungsplan orientieren. Eine über die im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellte hinausgehende Bebauung des Plangebietes mit Hauptgebäuden ist durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen nicht möglich. Zudem wurde eine Umgrenzung von Flächen für Stellplätze sowie für Fahrradabstellplätze festgesetzt. Dies ermöglicht die Umsetzung von Stellplätzen sowie Fahrradständern außerhalb der festgesetzten Bauweise und beschränkt diese gleichzeitig auf das notwendige Maß.

1.2.5.4 Der Ausschluss von oberirdischen Niederspannungsfreileitungen erfolgt aus städtebaulichen Gründen. Neben den Anforderungen für die einzelnen Baugrundstücke und Gebäude werden dadurch für die Erschließungsträger Vorgaben zur Ausführung von (in der Regel neu zu errichtenden) Anlagen getroffen, die dazu führen, dass das landschaftliche Umfeld geschützt wird.

1.2.6 Verkehrsanbindung und Verkehrsflächen

1.2.6.1 Die verkehrstechnische Erschließung der einzelnen Nutzungen erfolgt insgesamt über den "Sennhofweg", sodass kein zusätzlicher Verkehrsknotenpunkt an der "Kemptener Straße" geschaffen werden muss. Auch die Anlieferung des Verbrauchermarktes und der Werkstätten erfolgt über den "Sennhofweg" und die Fahrgasse der Parkplatzfläche im Osten des Hauptgebäudes.

Eine Umfahrung im Westen des Hauptgebäudes ist derzeit allein für die Sprinterkolonne der Werkstätten vorgesehen.

Durch die "Kemptener Straße" besteht eine Anbindung an die Bundesstraße "B31" sowie an die Autobahn "A96". In südlicher Richtung verläuft die "Kemptener Straße" bis ins Zentrum der Stadt Lindau (B) hinein.

- 1.2.6.2 Die Zugänglichkeit des Hauptgebäudes erfolgt je nach Nutzungseinheit von verschiedenen Punkten. Der Eingang des Verbrauchermarktes ist als Entree ausformuliert und erfolgt an der Süd-Ost-Ecke des Gebäudes. Die Bäckerei im Süden des Marktes kann sowohl von Osten über eine überdachte Terrasse als auch von Westen erschlossen werden.
Die Einheiten im Obergeschoss sind über insgesamt drei Treppenhauskerne angebunden. Der Hauptzugang für alle Nutzungseinheiten der beiden Obergeschosse befindet sich im Westen des Gebäudes. Dieser Zugang verfügt über einen Personenaufzug. Somit sind alle Nutzungseinheiten barrierefrei zu erreichen. Ein weiteres Treppenhaus befindet sich auf der Nordseite des Gebäudes und ist den Mitarbeitern der Werkstätten zugeordnet. Dieser Zugang sieht eine Überdachung vor, die als Witterungsschutz für den Hol- und Bringbereich der Sprinterkolonne fungiert. Das nördliche Treppenhaus ist mit einem Lasten- und Personenaufzug ausgestattet. Ein drittes Treppenhaus, welches aus brandschutztechnischer Sicht erforderlich ist, befindet sich im Osten und bindet alle Einheiten über dem Erdgeschoss an.
- 1.2.6.3 Die Zufahrt zu den Stellplätzen der KiTa erfolgt über eine separate Zufahrt im Osten des Parkplatzes. Von hier ist die vorgesehene Parknische im Norden des KiTa-Gebäudes über eine Fahrgasse erreichbar.
- 1.2.6.4 In die Planungen des Vorhabens wird ein Fahrradweg integriert, welcher vom "Hammerweg" im Süden über das Gelände bis zur "Kemptener Straße" verläuft. Der Radweg ist Teil des Nahmobilitätskonzeptes der Stadt Lindau (B), welches dazu dient, die Bedingungen für Fußgänger und Radfahrer zu verbessern und damit attraktive Angebote zu schaffen, um diese klimafreundlichen Fortbewegungsarten weiter zu fördern. Die Grundlage des Nahmobilitätskonzeptes bildet das im Stadtrat beschlossene Klimafreundliche Lindauer Mobilitätskonzept (KLiMo).

1.2.6.5 Ausschnitt aus dem Nahmobilitätskonzept der Stadt Lindau (B)



1.2.6.6 Ebenso wurde bereits ein Fußweg im Zuge des Vorhabens eingeplant. Dieser verläuft entlang der südlichen Grenze des Geltungsbereiches parallel zum "Sennhofweg" bis zur "Kemptener Straße". Am westlichen Ende des Sennhofweges schließt an den Fußgängerweg eine Fahrbahnmarkierung als Fußgängerüberweg an. Ebenso wird ein Fußgängerüberweg über die "Kemptener Straße" verwirklicht. Der geplante Fahrradweg schließt somit an die "Haupt- radroute Kategorie 1" (rote Linie) an.

1.2.6.7 Im Zuge der Planungen fand zudem eine verkehrstechnische Untersuchung statt, um die Auswirkungen des Areals auf das öffentliche Straßennetz sowie die internen Verkehrslagen zu prüfen. Sowohl der "Sennhofweg" als auch der Knoten "Sennhofweg/Kemptener Straße" wurde im Rahmen dieses Projektes optimiert. Der "Sennhofweg" wurde verbreitert und durch einen begleitenden Gehsteig auf der nördlichen Seite erweitert. Der Anschlussknoten "Sennhofweg/Kemptener Straße" wurde durch einen Linksabbieger und eine Querungshilfe ergänzt und auf Grundlage der geprüften Schleppkurven für Sattelzug und der Begegnung LKW/LKW neu dimensioniert.

Die Sichtfeldprüfungen der Sichtfelder auf die "Kemptener Straße" und auf den "Sennhofweg" haben ergeben, dass die Sicht aller Anbindungen entsprechend der verordneten Geschwindigkeiten freigehalten sind.

Die Überprüfung mittels dynamischen Schleppkurven hat ergeben, dass die Befahrbarkeit der projektierten Parkierungsanlage sowie deren Anbindung an den "Sennhofweg" und die Befahrbarkeit des projektierten Knotens "Sennhofweg/Kemptener Straße" für PKW und 2-achs-LKW (jeweils mit Begegnungsfall) gewährleistet ist. Ein Sattelzug kann als seltenes Ereignis, ggf. mit Überschleppung der Linksabbiegespur den Knoten in allen Richtungen befahren.

Die Qualität der Parkierungsanlage wurde gemäß den Anforderungen der GaVo sowie den höheren Standards der OIB-Richtlinie 4 und der RVS 03.07.32 geprüft. Es wurde festgestellt, dass die Verkehrsanlage unter Einhaltung aller

diesbezüglichen einschlägigen Normen übersichtlich und komfortabel gestaltet ist.

Zur Dokumentation des bestehenden Verkehrsaufkommens wurde eine Verkehrszählung vom 13.06.2023 bis 19.06.2023 (Besch und Partner) verwendet. Auf dieser Basis wurde die Verkehrsbelastung der "B12 Kemptener Straße" durch Beaufschlagung des durch das Projekt induzierten Verkehrs und der Abschätzung seiner weiteren Verteilung ermittelt und auf das Jahr 2038 interpoliert.

Da sich für die Bundesstraße dadurch keine Konflikte ergeben, bzw. weiterhin sehr gute Qualitäten mit sehr geringen Wartezeiten einstellen, erzeugt das gegenständliche Projekt eine Verkehrserhöhung in einem verträglichen Ausmaß

Die mögliche Notwendigkeit einer Linksabbiegespur aus Richtung Sigmarszell (B12, Norden) wurde gemäß RASSt15 geprüft und hat die Notwendigkeit für einen Linksabbiegestreifen ergeben. Aus verkehrstechnischen Belangen ist eine Linksabbiegespur von zumindest 2 Pkw-Längen vorzusehen.

1.2.7 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 1.2.7.1 Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesstraße B12 ein. Zudem wirken vom geplanten Vorhaben Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. In Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 16.08.2023) wurden die Verkehrslärmimmissionen gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ermittelt und bewertet. Weiterhin wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Gewerbelärmimmissionen des Vorhabens auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Gewerbegebiet (GE) im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" teilweise überschritten werden. Die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags werden am Hauptgebäude, an der direkt an die Straße angrenzenden Westfassade im Erdgeschoss erreicht. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 4 dB(A) tags. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags werden gerade eingehalten. An der Nord- und Südfassade des Hauptgebäudes wird der Orientierungswert jeweils bis zu einem Abstand von ca. 8 m, gemessen von der Westfassade, überschritten. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 im Plangebiet zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen zur Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen bzw. zum Einbau von Lüftungstechnischen Anlagen sowie zum Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile enthalten.

Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen des geplanten Vorhabens auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden können. Da die Immissionsrichtwerte der TALärm nicht an allen Einwirkorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, wurde gemäß Ziffer 3.2.1 der TALärm die Vorbelastung durch die weiteren gewerblichen Anlagen in der Umgebung betrachtet. Hierfür wurden pauschale Flächenschallquellen angesetzt, die den typischen Emissionen eines Gewerbegebietes entsprechen. Die Ergebnisse zeigen, dass auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TALärm zu erwarten sind. Organisatorische Maßnahmen hinsichtlich des durch das Vorhaben erhöhten Verkehrsaufkommen nach Ziffer 7.4 der TALärm sind nicht erforderlich. Konflikte aufgrund des Spitzenpegelkriteriums der TALärm sind bei Anlieferungen im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen. Insbesondere hinsichtlich der geplanten nächtlichen Anlieferung des ALDI-Marktes sind deshalb lärmschutztechnische Bestimmungen erforderlich. Diese sehen unter anderem vor, dass das Tor der Laderampe bei Anlieferungen im Nachtzeitraum geschlossen zu halten ist, sowie dass das Tor ein Mindestschalldämmmaß aufzuweisen hat. Weiterhin ist eine lärmschutztechnische Bestimmung enthalten, die einen Maximalwert für den Spitzenpegel der Betriebsbremse von Lkw, die zur nächtlichen Anlieferung eingesetzt werden, vorsieht.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert.

- 1.2.7.2 Auf mögliche temporäre Konflikte auf Grund von Immissionen der angrenzenden Landwirtschaft ist hingewiesen.

2.1 Örtliche Bauvorschriften**2.1.1 Werbeanlagen**

- 2.1.1.1 Es gilt die Werbeanlagensatzung der Stadt Lindau (B) in der jeweiligen Fassung.

3.1 Umsetzung der Planung**3.1.1 Maßnahmen und Zeitplan zur Verwirklichung**

- 3.1.1.1 Eine Veränderungssperre ist nicht erforderlich.
- 3.1.1.2 Boden ordnende Maßnahmen (Grundstückstausch, Umlegung) sind nicht erforderlich und nicht geplant.
- 3.1.1.3 Es sind keine zusätzlichen Maßnahmen erforderlich.

3.1.2 Wesentliche Auswirkungen

- 3.1.2.1 Wesentliche Auswirkungen auf die gesamtstädtische Situation sind auf Grund der begrenzten Größe der zu bebauenden Flächen und des beschränkten Ausmaßes der zusätzlichen Bebauung nicht erkennbar.
- 3.1.2.2 Sowohl der "Sennhofweg" als auch der Knoten "Sennhofweg/Kemptener Straße" wurde im Rahmen dieses Projektes optimiert. Der "Sennhofweg" wurde verbreitert und durch einen begleitenden Gehsteig auf der nördlichen Seite erweitert. Der Anschlussknoten "Sennhofweg/Kemptener Straße" wurde durch einen Linksabbieger und eine Querungshilfe ergänzt und auf Grundlage der geprüften Schleppkurven für Sattelzug und der Begegnung LKW/LKW neu dimensioniert. Durch die Planungen ergibt es keine Konflikte für die Bundesstraße und die daraus resultierende Verkehrserhöhung beschränkt sich auf ein verträgliches Maß.
- 3.1.2.3 Durch das Vorhaben wird die soziale Infrastruktur der Stadt Lindau (B) weiter ausgebaut.
- 3.1.2.4 Die Nahversorgung im Stadtgebiet wird durch das Vorhaben gestärkt und zudem die vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt geschlossen. Die Prüfung der städtebaulichen Verträglichkeit im Zuge der Auswirkungsanalyse der CIMA nach § 11 Abs. 3 BauNVO hat ergeben, dass von der geplanten Ansiedlung der Fa. Aldi am Standort Kemptener Straße keine negativen versorgungsstrukturelle sowie städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (v.a. ZVB Innenstadt, ZVB Aeschach und sonstige Nahversorgungsstrukturen) in Lindau oder dem Umland auszugehen ist.
- 3.1.2.5 Für die bereits bebauten Grundstücke ist mit einer geringen Einbuße an der Erlebbarkeit der freien Landschaft sowie des städtebaulichen Umfeldes zu rechnen (z.B. Ausblick). Auf Grund der getroffenen Festsetzungen (Höhenbeschränkungen und überbaubare Grundstücksflächen) sind diese Auswirkungen als akzeptabel zu bewerten.

3.1.3 Durchführungsvertrag

3.1.3.1 Im Durchführungsvertrag werden u.a. Regelungen zu den Durchführungsfristen, zur Grünordnung, zum Lärmschutz sowie zur Kostenübernahme getroffen.

3.2 Erschließungsrelevante Daten

3.2.1 Kennwerte

3.2.1.1 Fläche des Geltungsbereiches: 1,20 ha

3.2.1.2 Flächenanteile:

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Anteil an der Gesamtfläche
Bauflächen als SO Nahversorger	0,68	56,67 %
Bauflächen als SO KiTa	0,23	19,17 %
Baufläche als Fußweg	0,03	2,5 %
Bauflächen als Radweg	0,04	3,33 %
Baufläche als Begleitgrün	0,01	0,83 %
Baufläche als Private Grünfläche	0,21	17,5 %

3.2.1.3 Abwasserbeseitigung: Garten- und Tiefbaubetriebe Lindau (B) (GTL)

3.2.1.4 Wasserversorgung: Stadtwerke Lindau (B)

3.2.1.5 Stromversorgung: Stadtwerke Lindau (B)

3.2.1.6 Müllentsorgung: Zweckverband für Abfallwirtschaft Kempten (ZAK)

Wird noch nachgetragen

Plan aufgestellt am: 25.09.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	M. Werner
Immissionsschutz	B. Buck
Artenschutz	J. Staggenborg

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.