

Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 "Dreierstraße 9"

Projekt **MFH mit Tiefgarage in 88131 Lindau | Dreierstraße 9 | BV Prof. Mang**

Begründung zum VEP | Fassung vom 07.04.2024

Anlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Steuerung eines Bauvorhabens in der Dreierstraße 9 in Lindau. Nachdem sich Gestaltungsbeirat und Bauausschuss bereits mehrfach mit dem Vorhaben befasst und dieses gebilligt haben, soll mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 „Dreierstraße 9“ nun der Rahmenplan „Hintere Insel“ planungsrechtlich umgesetzt werden. Für den Rahmenplan „Hintere Insel“ ist dieses Projekt der Auftakt.

Vorhabenträger ist Prof. Dr. Dr. Mang. Vorgesehen ist die Errichtung eines Gebäudes mit Nutzungsmischung aus Gastronomie und Wohnen.

Planungsrechtliche Ausgangssituation

Teil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 133 „Dreierstraße 9“ ist der Vorhaben- und Erschließungsplan (Verfasser: modulor gmbh, Lindau). Die Festsetzungen des Bebauungsplanes geben den rechtlichen Rahmen des Vorhabens vor und sind für die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens maßgebend. Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) definiert die Details des Vorhabens und der zugehörigen Erschließungsmaßnahmen, zu deren Realisierung sich der Vorhabenträger (Prof. Dr. Dr. Mang) verpflichtet. Die Durchführung des Vorhabens entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird darüber hinaus über einen Durchführungsvertrag zwischen Stadt und Vorhabenträger vertraglich geregelt.

Verfahren

Für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „Dreierstraße 9“ wird das klassische Vollverfahren mit Umweltprüfung und Umweltbericht gewählt. Ein Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB konnte nicht ausgewählt werden, da durch die Nähe zum FFH-Gebiet Bayerischer Bodensee Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter nicht ausgeschlossen werden konnten.

Beteiligungsverfahren

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wird mit der Begründung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan und vorliegenden Gutachten gem. § 3 Abs. 1 sowie § 4 Abs. 1 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt.

Nach Prüfung der eingegangenen Stellungnahmen und Abwägung durch den Stadtrat erfolgt anschließend das förmliche Verfahren nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB. Der Entwurf des Bebauungsplanes wird dann mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt parallel.

Flächennutzungsplan

Die Stadt Lindau (B) verfügt über einen rechtsgültigen Flächennutzungsplan mit integriertem Landschaftsplan. Die überplanten Flächen werden hierin überwiegend als gemischte Baufläche (M) sowie teilweise als Parkanlage und Bahnanlagen dargestellt. Da die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit den Darstellungen des gültigen Flächennutzungsplanes überwiegend übereinstimmen, ist das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB damit erfüllt. Im südlichen Bereich ist ein Teil von 7,35 m als Parkanlage und von 4,35 m als Bahnanlage dargestellt. Aufgrund der geringen Größe kann dies jedoch als parzellenunscharf eingestuft werden. Auf eine Änderung des Flächennutzungsplanes wird verzichtet.

Bestehende Bebauungspläne

Im Westen überlagert der Geltungsbereich einen Teil des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 90 "Westliche Insel". Hierin sind die Flächen aktuell als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Fortführend wird durch die Änderung im südlichen Bereich Fläche mit Art der baulichen Nutzung "Wohnen und Gastronomie" sowie im nördlichen Bereich öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da die Flächen im Bereich der Änderung gegenwärtig bereits überwiegend versiegelt sind und als öffentlicher Verkehrsraum genutzt werden, gehen durch die Änderung keine weiteren Grünflächen verloren, sondern es erfolgt vielmehr eine Anpassung an die tatsächlichen Begebenheiten.

Übergeordnete Planungen

Bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 133 „Dreierstraße 9“ sind für die Stadt Lindau in Bezug auf Ortsentwicklung und Landschaftsplanung insbesondere die folgenden Ziele (Z) und Grundsätze (G) des Landesentwicklungsprogramms Bayern (LEP 2018) und des Regionalplans der Region Allgäu (RP 16) zu beachten.

Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP 2018)

Raumstruktur

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

Siedlungsstruktur

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

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

In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen (3.2 (Z)). Da es sich hier um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, wird diesem Ziel nachgekommen. Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen. [...] (3.3 (Z)).

Das geplante Vorhaben befindet sich innerhalb bestehender Siedlungseinheiten.

Verkehr

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

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

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

Regionalplan der Region Allgäu (RP 16)

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

Für das Siedlungswesen sieht der Regionalplan folgende Aspekte vor:

Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen. (1.1(G)) Das Planvorhaben ersetzt einen Bestandsbau, dadurch wird einerseits zusätzlicher Wohnraum geschaffen, andererseits entstehen Geschäftsräume im Erdgeschoss. Beides entspricht den Bedürfnissen der Stadt Lindau und seiner Bevölkerung.

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

Das Planvorhaben ändert nichts an der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur Lindaus, sondern gliedert sich in diese harmonisch ein. Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden. (1.3(Z)).

Das geplante Gebäude ersetzt Garagenbauten und schafft damit zusätzlichen Wohnraum. Die Versiegelung von Freiflächen ist möglichst gering zu halten. (1.3(Z)). Ein Großteil des Planbereiches ist durch die bestehende Bebauung bereits heute versiegelt. Da der ruhende Verkehr überwiegend in einer Tiefgarage untergebracht wird, und kaum Freiflächen versiegelt werden, wird die Versiegelung auf ein notwendiges Maß begrenzt. Einer Zersiedelung der Landschaft soll entgegengewirkt werden. Neubauflächen sollen möglichst in Anbindung an bestehende Siedlungseinheiten ausgewiesen werden. (1.3(Z)).

Die Planung befindet sich innerhalb bereits vorhandener Siedlungsstrukturen.

Der Regionalplan trifft folgende Aussagen zur Natur und Landschaft:

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

Im näheren Umfeld des Planbereiches befinden sich der Bodensee und Parkanlage Luitpoldpark, die Karlsbastion und die Uferanlage am Schützinger Weg. Diese werden von der Planung nicht berührt und können als Erholungsraum erhalten bleiben. Es ist anzustreben, die für die Region charakteristische Mischung aus intensiv genutzten und ökologisch ausgleichend wirkenden Landschaftsteilen sowie die typischen Landschaftsbilder zu erhalten. Weitere Belastungen von Natur und Landschaft sind möglichst gering zu halten. (1.2(G)). Da das geplante Vorhaben ein Projekt der Innenentwicklung darstellt, kann an anderer Stelle auf Außenentwicklung und damit auf Belastungen von Natur und Landschaft verzichtet werden. In der Region sollen die Naturgüter Boden, Wasser und Luft als natürliche Lebensgrundlagen soweit als möglich nachhaltig gesichert und falls erforderlich wiederhergestellt werden. (2(Z)). Der Bodensee in der näheren Umgebung des Planbereiches bleiben vom Vorhaben unberührt. Da das Vorhaben gegenüber dem Bestandsbau kaum zusätzliche Fläche in Anspruch nimmt, wird der Eingriff geringgehalten.

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

Beschreibung des Planbereiches

Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von 0,06 ha und beinhaltet die Flurnummern 577/6, 590/2 und 577/8 sowie Teilflächen der Flurnummern 591/3, 580, 590/1 und 580/25. Alle Grundstücke befinden sich innerhalb der Stadt Lindau, Gemarkung Lindau, und mit Ausnahme der Fl. Nr. 590/1 in Privatbesitz.

Lage und bestehende Strukturen im Umfeld

Das Plangebiet wird wie folgt begrenzt:

- Im Norden durch die Wohnbebauung Dreierstraße 7 bzw. 7A.
- Im Osten durch die unter Denkmalschutz stehende Torfschupfe.
- Im Süden durch die Karlsbastion und den Bodensee.
- Im Westen durch die Grünfläche der Luitpoldparkanlage.

Bestandssituation (Topografie und Vegetation)

Das Gelände fällt von Norden nach Süden um etwa einen halben Meter von 400,0 m ü. NHN auf 399,5 m ü. NHN ab.

Innerhalb des Geltungsbereiches befindet sich keine nennenswerte bestehende Vegetation. Die private Grundstücksfläche ist im jetzigen Zustand nahezu komplett versiegelt. Lediglich in der Südostecke des Planbereichs steht eine Sommerlinde.

Umweltbelange

Für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 133 „Dreierstraße 9“ mit 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 90 „Westliche Insel“ ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen sowie ein Umweltbericht gem. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB sowie Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB zu erstellen. In diesem Zusammenhang wird auf Ziffer 2 ff. der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan verwiesen.

Schutzgebiete

Südwestlich, südlich bis südöstlich im offenen Wasserbereich des Bodensees befindet sich in einer Entfernung von mindestens 185 m das Vogelschutzgebiet "Bayerischer Bodensee" (Nr. 8423-401). Es wurde bereits im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde im Landratsamt Lindau abgestimmt, dass aufgrund des geringen Abstandes für die Prüfung der Wirkungen auf das Vogelschutzgebiet eine Natura 2000-Verträglichkeitsabschätzung durchzuführen ist. Bei Berücksichtigung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Minimierungsmaßnahmen der guten naturschutzfachlichen Praxis (bspw. insektenschonende Außenbeleuchtung und Photovoltaikanlagen, Maßnahmen zum Vogelschutz) sind erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele des oben genannten Vogelschutzgebietes nicht zu erwarten (siehe Natura 2000-Verträglichkeitsabschätzung der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 31.03.2023). Eine weitere Verträglichkeitsprüfung gem. § 34 Abs. 1 BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft. Südwestlich, südlich bis südöstlich liegt in 45 m Entfernung das Landschaftsschutzgebiet "Bayerisches Bodenseeufers" (LSG 00388.01), welches sich großflächig mit dem oben genannten Vogelschutzgebiet überlappt. Wasserschutzgebiete sind von der Planung nicht betroffen. Darüber hinaus liegen keine geschützten Bestandteile von Natur und Landschaft im Wirkraum der Planung.

Schutzgut Tiere und Pflanzen, Biodiversität, artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens werden die vorhandenen Bestandsgebäude abgerissen und durch den Neubau eines Gebäudes mit 15 Wohneinheiten und einem Café in dessen Erdgeschoss ersetzt. Die südlich außerhalb des Geltungsbereiches stockenden Bäume bleiben vom Vorhaben unberührt und damit als (potenzieller) Lebensraum erhalten. Da das Plangebiet bereits bebaut ist, kommt es durch das Vorhaben nicht zu einer Zerschneidung von Lebensräumen oder zu einer Veränderung der Durchgängigkeit für Tiere. Für weitere Details siehe Ziffer 2.2.3.1 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bei Einhaltung der im artenschutzrechtlichen Kurzbericht aufgeführten Maßnahmen ist aus gutachterlicher Sicht das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht zu erwarten (siehe artenschutzrechtlicher Kurzbericht der Sieber Consult GmbH in der Fassung vom 07.10.2022). Nach Betrachtung der festgesetzten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Schutzgut Boden

Von der Planung sind keine land- oder forstwirtschaftlichen Ertragsflächen betroffen. Während der Bauzeit wird ein großer Teil der Bodenflächen für Baustelleneinrichtungen und Baustraßen beansprucht sowie durch Staub- und u.U. auch Schadstoffemissionen belastet. Für das Gebiet liegen keine Daten gemäß Reichsbodenschätzung (Bodenschätzung im BayernAtlas Plus) vor. Eine Bewertung der Bodenfunktionen kann daher nicht vorgenommen werden. Durch das Vorhaben ergibt sich eine geringe Neuversiegelung von 187 m². Für weitere Details siehe Ziffer 2.2.3.2 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein mittlerer Eingriff in das Schutzgut.

Schutzgut Fläche

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

Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer sind durch das Vorhaben nicht direkt betroffen. Durch den vorgesehenen Umgang mit anfallendem Niederschlagswasser wird dieses dem Bodensee zugeleitet. Auf diese Weise könnten bei Unfällen etc. zeitweise Schadstoffe in den Bodensee gelangen. Genauere Erkenntnisse bzgl. Gründung und Ermittlung der Grundwassersituation können mittels eines hydrogeologischen Baugrundgutachtens gewonnen werden. Untersuchungen zur Hydrogeologie werden im Rahmen der Baugenehmigung durchgeführt werden. Aufgrund der möglichen Förderung schadstoffbelasteten Grundwassers aus dem Umfeld der Altlastenverdachtsfläche „Bahnhof Lindau-Insel“ ist das Grundwasser vor der Einleitung in den Bodensee auf die üblichen Schadstoffparameter zumindest einmal, ggf. auch regelmäßig, zu beproben. Für weitere Details siehe Ziffer 2.2.3.3 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Schutzgut Klima und Luft

Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens kommt es zu keiner Beeinträchtigung von Kaltluftentstehungsflächen. Da innerhalb des überplanten Bereiches keine Gehölzbestände vorhanden sind, kommt es zu keinen Änderungen hinsichtlich der Produktion von Frischluft. Aufgrund der Bestandsbebauung kommt es durch das Vorhaben nicht zu einer merklichen Veränderung hinsichtlich der Wärmeabstrahlung. Das durch die thermische Belastung

bedingte ungünstigere Kleinklima bleibt weitestgehend unverändert. Die wirksamen Luftaustauschbahnen des Land-See-Systems im Uferbereich des Bodensees werden nicht in ihrer Funktion gestört, da das Gebiet durch Bestandsbebauung geprägt ist. Für weitere Details siehe Ziffer 2.2.3.5 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Schutzgut Landschaft

Im Zuge der Umsetzung des Vorhabens wird das Erscheinungsbild des Plangebietes deutlich verändert und neugestaltet. Aufgrund der äußerlich heruntergekommenen Bestandsbebauung lässt sich hieraus jedoch keine erhebliche Beeinträchtigung für das Landschaftsbild ableiten. Kulturhistorisch bedeutsame oder landschaftsökologisch hochwertige Elemente sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Die geplante Dimensionierung des Vorhabens sorgt nicht für eine über die Bestandsbebauung hinausgehende, erhebliche Beeinträchtigung bestehender Blickbeziehungen. Die Einsehbarkeit aus westlicher und südlicher Richtung bleibt unverändert. Für weitere Details siehe Ziffer 2.2.3.6 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Schutzgut Mensch

Aufgrund der bestehenden baulichen Nutzung besitzt das Plangebiet derzeit keine Bedeutung als Erholungsfunktion. Jedoch ist dem Gebiet durch seine Bebauung eine Funktion zur Versorgung der Menschen mit Wohnraum zuzurechnen. Durch das Vorhaben wird zusätzlicher Wohnraum entstehen, auch kann sich im Untergeschoss Gewerbe ansiedeln, was wiederum der Versorgung der Bevölkerung mit einem erweiterten Dienstleistungs- oder Warenangebot dient sowie Arbeitsplätze schafft. Für weitere Details siehe Ziffer 2.2.3.7 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Nach Betrachtung der Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen verbleibt ein geringer Eingriff in das Schutzgut.

Kultur- und Sachgüter

Unter Kultur- und Sachgüter werden neben historischen Kulturlandschaften, geschützte oder schützenswerte Kultur-, Bau- und Bodendenkmäler sowie alle weiteren Objekte (einschließlich ihres notwendigen Umgebungsbezuges) verstanden, die als kulturhistorisch bedeutsam zu bezeichnen sind. Zwar befinden sich im Planbereich keine Bau- oder Bodendenkmäler, jedoch ist in unmittelbarer Nähe die Karlsbastion als Baudenkmal kartiert. Das zu beseitigende Bestandsgebäude selbst und der in Teilbereichen darunterliegend ehemalige Eiskeller ist nicht als Baudenkmal aufgelistet. Diese Gebäude entfallen mit Durchführung des Vorhabens. Durch die Festsetzungen zur Gestaltung des Gebäudes wird jedoch insbesondere auf die Einfügung des geplanten Neubaus in das Straßenbild geachtet. Um bauliche Beeinträchtigungen der Baudenkmäler zu verhindern, ist das geplante Vorhaben in Bezug auf sein Erscheinungsbild an dem umliegenden Bestand orientiert. Die Gebäudehöhe fällt dabei nicht höher aus als jene des Gebäudes, welches ans Baudenkmal angrenzt (Dreierstr. 7a). Um die Beeinträchtigungen weiter zu reduzieren, werden die geplanten Fahrradabstellplätze ohne Überdachung gestaltet. Weiter wurden die Balkone auf 2,30 m Tiefe reduziert. Somit entsteht eine einheitliche und ruhige Fassade, wie sie im Rahmenplan vorgegeben ist. Darüber hinaus wurden die Dacheinschnitte der Loggien durch Vergrößerung der seitlichen Dachflächen reduziert. Im Kontext der ästhetisch wenig ansprechenden Bestandssituation und der oben beispielhaft genannten baulichen Maßnahmen, können bau- und betriebsbedingte Beeinträchtigungen der Baudenkmäler durch die gegenständliche Planung auf ein unerhebliches Maß reduziert werden.

Da die Lindauer Insel darüber hinaus im Bereich des Bodendenkmals "Mittelalterliche und frühneuzeitliche Befunde im Bereich der befestigten Altstadt von Lindau" (Nummer D-7-8424-0037) liegt, ist eine archäologische Baubegleitung erforderlich. In jedem Fall gilt: Bodendenkmäler sind gem. Art. 1 BayDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten. Der ungestörte Erhalt dieser Denkmäler vor Ort besitzt Priorität. Aus diesem Grund bedürfen

alle Bodeneingriffe in Zusammenhang mit dem Bauvorhaben einer vorherigen denkmalrechtlichen Erlaubnis nach Art. 7 Abs. 1 des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (DSchG). Für weitere Details siehe Ziffer 2.2.3.8 der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Planungskonzept und Vorhabenbeschreibung

Städtebauliches Konzept

Rahmenplan

Das Vorhaben ist Teil des Rahmenplanes "städtebauliche Entwicklung Hintere Insel". Dieser dient der Schaffung eines neuen Stadtquartieres auf der Insel und soll somit die Insel in ihrer Zentrumsfunktion nachhaltig stärken. Konkret befindet sich das Vorhaben im Quartier Süd, welches sich durch die Nutzungen Wohnen, Neues Arbeiten, Co Working, Handwerk, Kultur, Veranstaltungen und Gastronomie auszeichnen soll. Es soll ein Wohnviertel mit dem Schwerpunkt für Dienstleistungen und Einzelhandel zur Alltagsversorgung entstehen. Die Vorgaben des Rahmenplanes "städtebauliche Entwicklung Hintere Insel" werden vollumfänglich durch das Vorhaben erfüllt.

Vorhaben Dreierstraße 9

Prof. Dr. Dr. Werner Mang plant auf dem Baugrundstück Dreierstraße 9 die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit teilgewerblicher Nutzung im Erdgeschoss und Einbindung einer Tiefgarage über zwei Untergeschosse.

Der Baukörper liegt in Seenähe, zwischen der Karlsbastion und dem Bestandsgebäude Dreierstraße 7. Er erstreckt sich über vier Vollgeschosse und einem abschließenden Dachgeschoss mit Walmdach.

Geplant ist die Errichtung von insgesamt 17 Wohnungen unterschiedlicher Größe. Jede Wohnung verfügt entweder über eine ihr zugewiesene Terrasse, einen Balkon oder eine Loggia. Sie sind barrierefrei bzw. barrierearm vorgesehen und mit einem Aufzug erreichbar. Insgesamt 7 Wohneinheiten sind gemäß dem Beschluss der Stadt Lindau (B) zur sozialgerechten Bodennutzung (SoBoN) als geförderte Wohnung für untere und mittlere Einkommensgruppen vorgesehen.

Im Erdgeschoss ist neben der Wohnungsnutzung auch die Errichtung eines kleinen Cafés mit dazugehörigem Küchenbereich und WCs vorgesehen. Im vorgelagerten Bereich sind einige Sitzplätze für die Außengastronomie geplant.

In zwei Tiefgaragengeschossen werden u.a. insgesamt 16 PKW-Stellplätze ausgewiesen, deren verkehrstechnische Erschließung über einen ins Gebäude integrierten PKW-Aufzug erfolgt.

Der Neubau nimmt hinsichtlich Maßstabes, Proportion und Gebäudehöhe Bezug auf die bereits bestehenden, benachbarten Gebäude, insbesondere auch auf das Objekt Dreierstraße 7/ 7a.

Gemäß den Vorgaben des Rahmenplanes ist ein Baukörper geplant, der straßenseitig, im Verlauf der Dreierstraße die Gebäudeflucht des angrenzenden Bestandsgebäudes aufnimmt. Im Dachbereich wurde zur Erzielung eines ruhigen Erscheinungsbildes auf Dachgauben oder Dachvorbauten verzichtet. Die geplante Photovoltaikanlage wird in die Dachfläche aus roten Biberschwanzziegeln integriert. Einzelne Ziegel sind hierbei als Indachkollektoren vorbereitet und lassen sich harmonisch in die mit Ziegeln gedeckte Dachfläche integrieren. Balkone sind für einzelne Wohnungen auf der vom öffentlichen Raum abgewandten Gebäuderückseite vorgesehen. Im Verlauf der Dreierstraße erhalten die Wohnungen ausschließlich Loggien, um auch hier ein möglichst ruhiges Fassadenbild zu erzielen.

Geplant sind Holzfenster, im Erdgeschoss auch Aluminiumfenster, die jeweils farblich aufeinander abgestimmt werden. Geschlossene Fassadenbereiche erhalten einen mineralischen, leichtstrukturierten Außenputz. Der Putz im Erdgeschoss soll in Struktur und Farbe von der übrigen Fassade, in einem dunkleren Farbton abgesetzt werden.

Kinderspielplätze

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

Freiflächengestaltung

Die Gestaltung der Außenanlagen orientiert sich ebenfalls an den Vorgaben des Rahmenplans. Bei den Außenbelägen ist die Fortführung des angrenzenden Natursteinpflasterbelages in Teilbereichen vorgesehen. Die Terrassen und der Freibereich des Cafés sollen großformatige Betonwerkstein- oder Natursteinplattenbeläge erhalten.

Einzelne Freibereiche werden durch die Verwendung von ortsüblichen Hecken voneinander abgegrenzt.

Verkehrskonzept

Unter dem Gebäude soll eine Tiefgarage entstehen, die das überplante Grundstück fast vollständig ausfüllt. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt von der Dreier Straße aus über die Westseite. Die zwei Tiefgaragengeschossen mit jeweils 8 PKW-Stellplätze werden über einen ins Gebäude integrierten PKW-Aufzug erschlossen.

Neben den Kfz- Stellplätzen ist auch eine Fahrradabstellfläche für ca. 24 Fahrräder geplant.

Die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau sieht gem. § 4 und Anlage 1 der Satzung pro 80 m² Wohnfläche, pro 10 m² Grundfläche für Läden, Waren- und Geschäftshäuser, und pro 60 m² Nutzfläche für Büro- und Verwaltungsräume jeweils einen Kfz-Stellplatz vor. Von diesem Schlüssel darf gem. § 5 Abs. 5 der Satzung um bis zu 40% abgewichen werden. Voraussetzung ist hierbei eine gute ÖPNV-Anbindung und Nahversorgung.

Dies entspricht auch dem städtebaulichen Planungsgedanken der Stadt Lindau, so wenig oberirdische Stellplätze wie möglich im Planbereich herzustellen.

Brandschutz

Um die Belange des Brandschutzes angemessen zu berücksichtigen, wurden diese vorab einem Fachplaner für Brandschutz vorabgestimmt.

Die Anleiterung an der Nord-,West- und Südfassade für das 3. OG und DG ist mit den grundbuchrechtlich gesicherten Aufstellflächen gewährleistet.

Alle Geschosse sind über eine notwendige Treppe erschlossen. Der primäre Rettungsweg erfolgt auch für die Dachgeschosswohnungen über das notwendige Treppenhaus.

Energie

Bauleitpläne sollen nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für einen allgemeinen Klimaschutz. Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 5 BauGB; § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB). Um diesen Beitrag leisten zu können, sind bauliche Konzepte und anlagenbasierte Konzepte möglich, die in einem Bauleitplan festgesetzt und umgesetzt werden können. Im Falle eines Neubaus sind die Eigentümer gem. § 3 EEWärmeG seit 2009 verpflichtet, anteilig regenerative Energien zu nutzen. Dies kann unter anderem durch Wärmepumpen, Solaranlagen, Holzpelletkessel geschehen. Die für das Vorhaben derzeit geplante Wärmeherzeugung erfolgt durch Nahwärme über Pellets der Stadtwerke Lindau. Der Strom soll unter anderem über eine in die Dachfläche integrierte Photovoltaikanlage bereitgestellt werden. Darüber hinaus ist der Energiestandard nach KfW-Effizienzhaus 55 geplant. Ob der Baugrund im Baugebiet für einen Einsatz von Grundwasser-Wärmepumpen geeignet ist, ist im Einzelfall zu prüfen. Die fachliche Begutachtung für Anlagen bis zu einer Leistung von 50 kW wird hier von Privaten Sachverständigen der Wasserwirtschaft (PSW) durchgeführt. Ob der Bau einer Erdwärmesondenanlage möglich ist, muss im Einzelfall geprüft werden.

Solarenergie

Die Stadt Lindau liegt im Bereich des Bebauungsplangebiets bezüglich des Jahresmittels der globalen Strahlung im Mittelfeld (1150-1164 kW/m²). Daraus ergibt sich eine mittlere Eignung für die Nutzung von Solarthermie oder Photovoltaik. Innerhalb des Bebauungsplanumgriffes kann die Nutzung von Solarenergie durch die Installation von Photovoltaikanlagen auf den Dachflächen der Neubauten weiter ausgebaut werden. Durch die Ausrichtung der Dachfläche nach Süden ergibt sich eine begünstigte Möglichkeit der Errichtung von Solarthermie- und Photovoltaikanlagen. Im Durchführungsvertrag werden mit dem Vorhabenträger Vereinbarungen zur Errichtung von Solaranlagen getroffen. Durch die Nutzung der Solarenergie können Kosten gespart und dem Klimaschutz Rechnung getragen werden.

Aufgestellt – Lindau, den 08.04.2024

modulor GmbH – Daniela Batzner | Dipl.-Ing. Architektin