



Vorhabenbezogener Bebauungsplan

**Nr. 124 "4-Linden-Quartier",
1. Änderung "Haus M"**

Begründung

Neu-Ulm, 25.09.2024

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Zint & Häußler GmbH

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan

1. Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt im Bereich des Plangebiets (Haus M) sowie im südlich angrenzenden Bereich (Bereich des Haus N) eine gemischte Baufläche dar. Durch die Änderung der Nutzung im Bereich des Haus M ist das Gesamtkonzept des 4-Linden-Quartiers mit einem Mix aus wohnbaulichen und gewerblichen Nutzungen nicht beeinträchtigt.

Somit kann der vorhabenbezogene Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

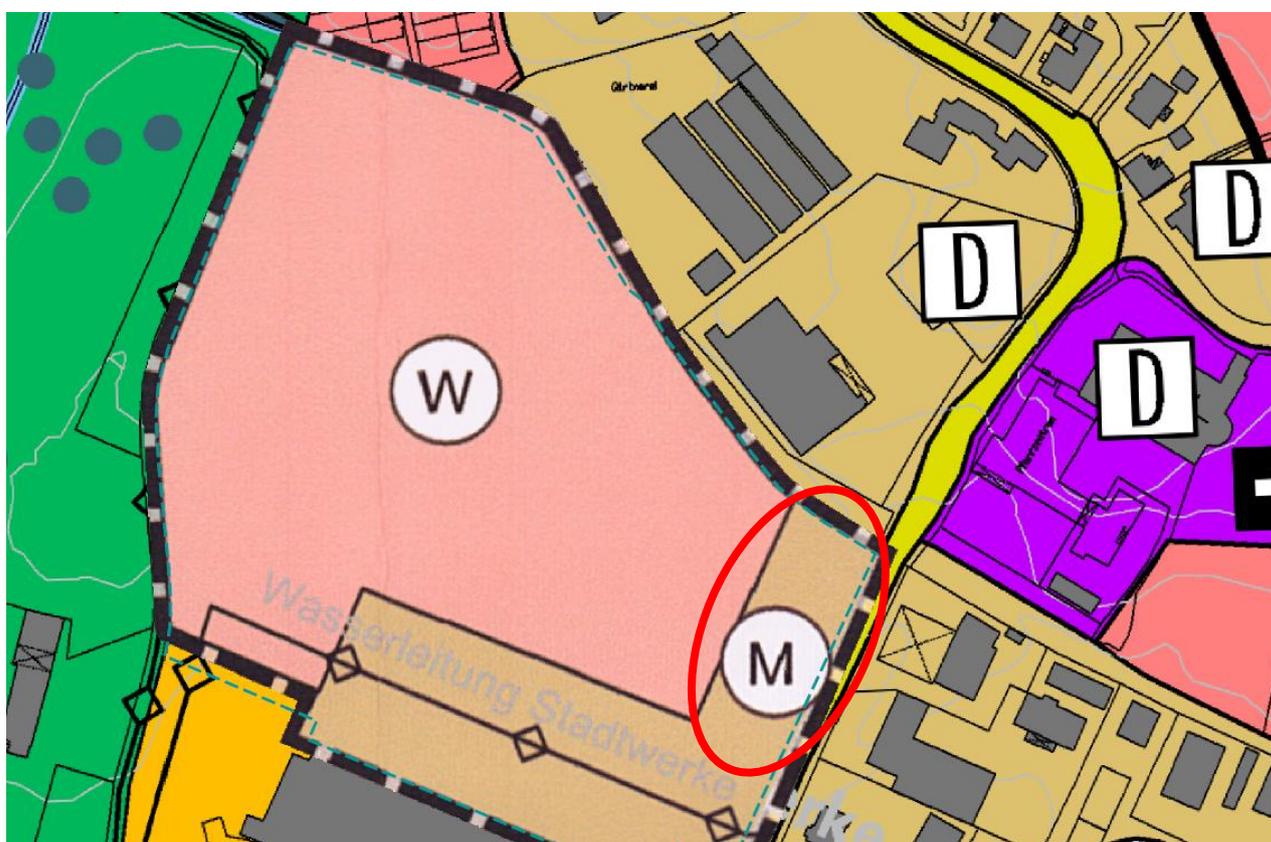


Abb. 1: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

2. Anlass und Ziel der Planung

Anlass der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 124 „4-Linden-Quartier“ ist seit dem 08.05.2021 rechtsverbindlich. Das Bauvorhaben befindet sich aktuell in der Umsetzung. Der Vorhabenträger I+R des Vier-Linden-Quartiers sieht auf Grund der Nichtverwertbarkeit der derzeit vorgesehenen Nutzungsmischung des Haus M im Bauabschnitt 2 den Zwang, das Gebäude einer anderen Nutzung zuzuführen. Geplant ist für das Haus M eine Nutzung als Büro-, Dienstleistungs-, Gastronomie- und Handelsstandort. Es zeigt sich, dass in der aktuellen Marktlage für eine Mischnutzung mit Wohnen keine ausreichende Nachfrage besteht.

Durch den Wegfall der geplanten Wohnungen ist der Gebietscharakter (im Plangebiet) als Mischgebiet nicht mehr gegeben, da der Wohnungsanteil zu gering ist. Somit ist eine Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes erforderlich. Der Vorhaben- und Erschließungsplan, sowie auch der Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier" sind entsprechend zu ergänzen.

Städtebauliche Zielsetzung

Mit der Aufstellung der 1. Änderung "Haus M" des Bebauungsplanes Nr. 124 „4-Linden-Quartier“ werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

- Erhalt der nachhaltigen und städtebaulich eindeutigen Gesamtkonzeption des Quartiers entsprechend des Wettbewerbs von 2016 (Gewinner Arge Feuerstein Hammer Pfeiffer)
- Erhalt der Gebäudestruktur mit klaren Raumkanten und klarer Gliederung, hochwertigen Aufenthalts- und Kommunikationsbereichen sowie einer qualitativen Freiraumgestaltung
- Anpassung der Nutzungsstruktur an die aktuellen wirtschaftlichen Gegebenheiten

3. Art der Verfahrensbearbeitung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB durchgeführt.

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 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 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 klassische Innenentwicklung.

Nach dem Urteil des Obergerichtes 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."

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 124 umfasst eine Größe von ca.1.600 m² und unterschreitet damit die in § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB festgelegten Schwellenwerte.

Die Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich.

4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Stadtteil Lindau – Reutin westlich der Kemptener Straße sowie nördlich des Einkaufszentrums Lindaupark.

Das Plangebiet selbst ist Bestandteil des derzeit in Bau befindlichen 4-Linden-Quartiers.

Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet besteht im Osten die Verkehrsfläche der Kemptener Straße. Im Süden und Westen schließen, die derzeit in Bau befindlichen Gebäude des 4-Linden-Quartiers an und im Norden besteht, ein Verbrauchermarkt.

Im weiteren Umfeld befindet sich die Bebauung des Stadtteils Reutin bestehend aus gewerblich und Wohnbaulich genutzten Gebäuden.

Ein nennenswerter Vegetationsbestand ist aufgrund der bereits begonnen Bautätigkeiten des Gesamtquartiers nicht mehr vorhanden.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teilflurstücke* Nr. 554/4*, 554/9, 554/10* und 553/1* der Gemarkung Reutin und weist eine Größe von ca. 1.600 m² auf.

5. Städtebauliche Konzeption zur Entwicklung des Plangebietes

Aufgrund der aktuellen Marktlage besteht für das mit einer Mischnutzung vorgesehene Haus M keine ausreichende Nachfrage der Wohnnutzung. Aus diesem Grund wurde die interne Aufteilung des Gebäudes durch das Architekturbüro Feuerstein, Hammer, Pfeifer so geändert, dass die bislang vorgesehene Wohnnutzung entfällt und ein "reines" Büro- und Geschäftshaus entstehen kann.

Das Gebäude (Haus M) wurde dabei im äußeren Erscheinungsbild und in seinen Maßen gegenüber der bisherigen Planung unwesentlich verändert. Im Zuge der Neukonzeption der Nutzungen und geänderte Anforderungen an die Raumaufteilung und innere Erschließung wurde die Abgrenzung zwischen dem 4- geschossigen und dem 5- geschossigen Gebäudeteil um ca. 16,50 m in Richtung Norden verschoben. Es sind dadurch mehr fünfgeschossige Bereiche geplant als bisher genehmigt. Die Breite des Gebäudes verschmälert sich ab dem 1. OG nach Westen durch die veränderte Nutzungskonzeption und schafft mehr Raum im Quartiersinneren.

Das Gesamtkonzept des 4-Linden-Quartiers mit einem Mix aus wohnbaulichen und gewerblichen, sowie sozialen Nutzungen wird durch die Änderung der Gebäudeplanung des Haus M nicht beeinträchtigt.

6. Planinhalt

6.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird gemäß § 12 Abs. 3a BauGB durch die Festsetzung einer Baufläche für ein Büro- und Geschäftshaus festgesetzt.

Die zulässigen Nutzungen werden dabei wie folgt bestimmt:

- Geschäfts- und Bürogebäude
- Einzelhandelsbetriebe (nicht großflächig, unter 800 m² Verkaufsfläche)

- Schank- und Speisewirtschaften
- Sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Ferienwohnungen
- Anlagen für Verwaltung, für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Räume für freie Berufe

Durch die Festsetzung der oben genannten Nutzungen können alle im Plangebiet vorgesehen Nutzungsarten planungsrechtlich gesichert werden.

Einzelhandelsbetriebe sind als nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m² zulässig. Damit kann eine Verkaufsflächenentwicklung oberhalb der landesplanerischen Zulässigkeit ausgeschlossen werden.

Ein erhöhtes Störpotential auf die umliegenden Nutzungen kann ausgeschlossen werden, da die zulässigen Nutzungen, bereits über den derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan planungsrechtlich möglich wären.

6.2 Maß der baulichen Nutzung, Höhenlage der baulichen Anlagen

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, sowie die maximal zulässige Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

Die zulässige Grundflächenzahl (GRZ) wird entsprechend der geplanten Bebauung auf einen Wert von 0,8 festgesetzt.

Die Grundflächenzahl darf für Garagen, Tiefgaragen, Platzflächen, Zufahrten, Wege und untergeordnete Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO bis zu einem Wert von 1,0 überschritten werden.

Da innerhalb des Gebietes kein ruhender Verkehr stattfinden, und das 4-Linden-Quartier autofrei ausgestaltet werden soll, sieht die Gesamtplanung eine großflächige Tiefgarage unter den jeweiligen Gebäuden vor.

Die Überschreitung der GRZ ist im Wesentlichen für die Errichtung der vorgesehenen Tiefgarage erforderlich. Da das Quartier dadurch von ruhendem Verkehr freigehalten werden kann, ist die Überschreitung der GRZ städtebaulich vertretbar. Zudem kann das Gebäude zentral über die Tiefgarage erschlossen werden.

Durch die zentrale Unterbringung des ruhenden Verkehrs kann die Grundstücksfläche städtebaulich angemessen entwickelt und die Freiflächen entsprechend gestaltet werden. Die Freiflächen können durch die Unterbringung der PKW's in der zugehörigen Tiefgarage als Kommunikationsraum zur Förderung der nachbarschaftlichen Gemeinschaft genutzt werden.

Um dem Grundsatz einer flächensparenden, innerörtlichen baulichen Entwicklung nachzukommen, wird im Bebauungsplan eine dem baulichen Umfeld angemessene verdichtete Bauweise festgesetzt.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlage wird als absolute Höhe in Meter ü. NN. festgesetzt. Das Gebäude weist dabei im Bereich des 5-geschossigen Gebäudeteils (höchster Gebäudeteil) eine absolute Höhe von 422,20 m ü.NN auf, was einer relativen Höhe von ca. 21,60 m gegenüber der Kemptener Straße entspricht.

Die absoluten Gebäudehöhen wurden bei der Überplanung gegenüber dem rechtskräftigen Bebauungsplan nicht verändert. Es wurde lediglich die Abgrenzung der

unterschiedlichen Gebäudehöhen (Übergang des 5-geschossigen Gebäudeteils zum 4-geschossigen Gebäudeteil) um ca. 16,50 m in Richtung Norden verschoben.

Die Zahl der Vollgeschosse wird entsprechend der geplanten Bebauung für den nördlichen Gebäudeteil mit IV-Vollgeschossen sowie für den südlichen Gebäudeteil mit V-Vollgeschossen festgesetzt.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die Bauweise wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als abweichende Bauweise festgesetzt. Dabei sind abweichend von der offenen Bauweise Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Das Baufenster entspricht der Grundlage der Entwurfsplanung des neu zu errichtenden Büro- und Geschäftshauses. Das Baufenster ist identisch mit der Lage des derzeit rechtskräftigen Bebauungsplans und ist so ausgebildet, dass dies in den Randbereichen einen Spielraum ermöglichen, und zu den einzelnen Quartierszentren eine Bewegungsfreiheit gewährleisten.

6.4 Abstandsflächen

Die Abstandsflächen gemäß BayBO können im Plangebiet nicht eingehalten werden.

Gemäß Art. 6 Abs. 5 Satz 3 BayBO können durch die Festsetzung von Baugrenzen Abstandsflächen mit einer größeren oder geringeren Tiefe bestimmt werden, sofern eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in zentraler Ortslage in Lindau. Durch die Betriebsaufgabe der Fa. Cofely besteht die Möglichkeit, den Standort durch die geplante wohnbauliche Entwicklung neu zu nutzen. Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung. Durch die geplante innerörtliche Bebauung kann den Vorgaben des Gesetzgebers, mit Grund und Boden schonend und flächensparend umzugehen, Rechnung getragen werden.

Eine angemessene, verdichtete Bauweise ist städtebaulich in dieser zentralen Ortslage, vor dem Hintergrund des erwünschten flächensparenden Umgangs mit Grund und Boden, vertretbar.

Durch die Anordnung der Gebäude besteht zwischen den einzelnen Baukörpern ein ausreichender Abstand, um die Belichtung und Belüftung in ausreichendem Maße zu gewährleisten. Zudem besteht durch die Gebäudeausrichtung und die Höhenstaffelung eine ausreichende Besonnung.

6.5 Verkehrserschließung

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Kemptener Straße.

Für das gesamte 4-Linden-Quartier ist dabei eine zusammenhängende Tiefgarage mit einer Zufahrt im Bereich des Plangebiets vorgesehen. Die Lage der Tiefgaragenzufahrt wurde bei der Überplanung des Gebäudes nicht verändert.

Änderungen am Verkehrsfluss bei der Zu- und Ausfahrt gegenüber der bisherigen Planung sind daher nicht zu erwarten.

7. Artenschutzrechtliche Prüfung

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden durch das Büro Umweltkonzept durch eine artenschutzrechtliche Prüfung mit Stand vom Oktober 2018, ergänzt 03. September 2019 bewertet. Darüberhinausgehende Untersuchungen sind aufgrund der bereits begonnenen Bebauung des 4-Linden-Quartiers nicht erforderlich.

8. Immissionsschutz

Auf Grundlage der Planunterlagen wurde die vorgesehene Bebauungsplanänderung aus Sicht des Schall-Immissionsschutzes untersucht.

Ausgangssituation: Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 124 "4-Linden-Quartier" (Aufstellungsbeschluss in der Sitzung des Stadtrates vom 28. Mai 2019, Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses (B-Plan Fassung vom 25.11.2020) am 8.5.2021) wurden bereits umfangreiche schalltechnische Untersuchungen durchgeführt. Diese Untersuchungen sind u.a. dokumentiert und zusammengefasst in:

Schalltechnisches Gutachten pm_akustik GmbH Bericht Nr. 0304-18-II vom 24.2.2020:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier", Stadt Lindau (B) Untersuchung zum Schall-Immissionsschutz

Nach Sichtung der Planunterlagen zur vorgesehenen Bebauungsplanänderung⁽¹⁾ und unter Berücksichtigung der Stellungnahme von RA Dr. Spieß vom 12.4.2024⁽²⁾ sowie der telefonischen Vorabstimmung von pm_akustik mit Hr. Fritze, Landratsamt Lindau am 12.4.2024 wird davon ausgegangen, dass für die zu untersuchende Bebauungsplanänderung⁽¹⁾ keine Anpassung der bereits vorliegenden schalltechnischen Modellierung und Berechnungen sowie keine neue lärmtechnische Beurteilung erforderlich sind.

(1) Änderung der Art der baulichen Nutzung in Büro- und Geschäftshaus für den Bereich des bisherigen Mischgebiets MI1

(2) Stellungnahme Hr. Dr. Gerhard Spieß, Rechtsanwalt, Partnerschaftsgesellschaft mbB, Montenstraße 3, 80639 München per EMail vom 12.4.2024 zur Untersuchungsthematik an die Planungsbeteiligten.

Zitat/Auszug hieraus:

„ ... Es soll nun anstelle des MI 1 eine solche Festsetzung der baulichen Nutzung auf sonstige Weise durch die Festsetzung „Büro- und Geschäftshaus“ erfolgen.... In immissionsschutzrechtlicher Hinsicht bedeutet dies, dass sich am „Störpotenzial“ der bisher festgesetzten Mischgebietsnutzung durch die Festsetzung eines „Büro- und Geschäftshauses“ nichts ändert. Eine solche Nutzung war bisher auch im Mischgebiet zulässig. Damit wird der Gebietserhaltungsanspruch der umliegenden Nutzung insbesondere innerhalb des WA im Plangebiet gewahrt. Änderungen an den Immissionsschutzfestsetzungen sind nicht erforderlich. Allenfalls könnten die gesonderten Festsetzungen für die bisher im Mischgebiet 1 vorgesehenen Wohnnutzungen entfallen. Eine neue lärmtechnische Bewertung dieser Situation würde sich daher aus unserer Sicht erübrigen, da sich an der Immissionssituation nichts ändert. Auch der Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG bliebe gewahrt. Zudem kann weiterhin die gelockerte Vorhabenbindung gemäß § 12 Abs. 3a BauGB angewandt werden.

In der Begründung zur Bebauungsplanänderung ist die Vorgehensweise (wie oben kurz dargestellt) kurz zu erläutern. Dort ist auch in Bezug auf den Immissionsschutz klarzustellen, dass sich am „Störpotenzial“ der neu festgesetzten Nutzung gegenüber der bisherigen Mischgebietenutzung nichts ändert und daher auch eine lärmtechnischen Neubewertung verzichtbar ist. Gesonderte Festsetzungen für eine Wohnnutzung im bisherigen MI 1 sollte gestrichen werden.“

Auf Grundlage der Untersuchungen wurde eine Empfehlung für die Anpassung insbesondere der bisherigen textlichen Festsetzung „Schallschutzmaßnahmen Haus M“ für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 124 "4-Linden-Quartier, 1. Änderung" - Thematik Schall-Immissionsschutz – erarbeitet und diese entsprechend in die Planunterlagen eingearbeitet.

9. Örtliche Bauvorschriften

Zur Sicherung der Zielsetzung des Gebietes werden für die Gestaltung von Neubauten Gestaltungsanforderungen nach Art. 81 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) als örtliche Bauvorschriften festgesetzt.

Die Gestaltungsanforderungen werden im Wesentlichen für die Dach- und Freiflächengestaltung, für Stellplätze sowie Einhaltung der PV-Pflicht festgesetzt.

Insbesondere wurde bei der Dachgestaltung eine zwingende Begründung der nicht durch Terrassen überbauten Flachdachbereiche festgelegt, um die Auswirkungen der Planung auf das Mikroklima zu verbessern.

Zur Sicherstellung einer entsprechenden Freiflächengestaltung wurde festgelegt, dass im Zuge des Bauantrags ein mit der Stadt Lindau (B) abgestimmter grünordnerischer Funktionsplan vorzulegen ist. Wesentlichen Änderungen gegenüber der bereits genehmigten Freiflächengestaltung sind aufgrund der geringen Änderungen an der Kubatur des Gebäudes jedoch nicht zu erwarten.

Bei den Festlegungen zu den Stellplätzen sowie der PV-Pflicht wird zum einen auf die Stellplatzsatzung der Stadt Lindau (B) sowie auf die PV-Pflicht gemäß Art. 44a der Bayerischen Bauordnung verwiesen.

10. Freistellungsverfahren

Für die Baukörper innerhalb des Geltungsbereiches ist ein Bauantrag einzureichen. Das Genehmigungsverfahren gemäß Art. 58 BayBO kommt nicht zur Anwendung.

11. Flächenangaben

11.1 Flächenbilanz

Gesamtfläche Geltungsbereich	ca. 1.600 m ² (100,0 %)
davon:	
- Fläche für Büro- und Geschäftshaus	ca. 1.600 m ² (100,0 %)