"Die Große Kreisstadt Lindau(Bodensee) erläßt aufgrund des § 2 Abs. 1 und des § 10 Baugesetzbuches(BauGB),des Art. 98 der Bayer. Bauordnung(BayBO) und des Art. 23 der Bayer. Gemeindeordnung in der derzeit geltenden Fassung die Bebauungsplanänderung als Satzung"

ZEICHENERKLÄRUNG

Festsetzungen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplanänderung.
- SO K — Sondergebiet / K-Kaufhaus
- MI — Mischgebiet
- Grünflächen privat (mit Begrünung der Westfassade des Kaufhausumbaues)
- Baulinie
- Baugrenze
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
- D — Baudenkmal
- Baum, zu erhalten
- +U — "Zusätzliches Vollgeschoss im Untergeschoß zulässig, wenn aufgrund des unterschiedlichen Niveaus von Innenhof und Straße das Untergeschoß bereits ein Vollgeschoß im Sinne der Bayer. Bauordnung darstellt"
- III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
- SD — Satteldach
- FD * — Flachdach mit extensiver Begrünung / Keine gewerbliche Nutzung.
- FD — Flachdach

Dachaufbauten sind soweit von der Traufkante abzurücken, daß sie mit ihrer Oberkante unterhalb einer 45° Linie liegen. Die Flachdachhöhe darf die Traufhöhe des benachbarten Altbaus(Fl.Nr. 304) nicht übersteigen.

Hinweise

- Vorhandene Hauptgebäude
- Vorhandene Nebengebäude
- 309 — Flurstücksnummern
- Mauern
- Bestehende Flurstücksgrenzen

Textliche Festsetzungen

Im übrigen gelten die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 86 auch für den Änderungsplan.

Begründung

Das mit ca. 4.400 qm Geschoßfläche bestehende Kaufhaus HEKA, Marktplatz 5(Fl.Nr. 303, 304, 304/2, 313, 314) hat das Nachbaranwesen in der Grub 4(Fl.Nr. 305) erworben. Das denkmalgeschützte Hauptgebäude von 1728 soll im Erdgeschoss und 1. Obergeschoß in die Kaufhausnutzung einbezogen werden, der rückwärtige 1-geschossige Anbau soll abgerissen und incl. der jetzt bestehenden Grünfläche durch einen 2-bzw. 3-geschossigen Neubau mit begrüntem Flachdach ersetzt werden. Die **zusätzliche Geschossfläche beträgt ca. 870 qm. In dem 2. Obergeschoß und im Dachgeschoß des Hauptgebäudes werden die bestehenden Wohnungen erhalten. Bisher sind auf dem gesamten Grundareal 1410 qm überbaut, neu hinzu kämen 140 qm anstelle einer Grünfläche. Im Bebauungsplan Nr. 86 "Altstadt" ist das Grundstück des Kaufhauses HEKA und der gesamte westlich anschließende Block als Mischgebiet ausgewiesen. Nachdem die zukünftige Geschoßfläche mit rund 5300 qm die Vermutungsgrenze nach § 11 BauNVO (1200 qm) bei weitem überschreitet, ist die Änderung von einem Mischgebiet in ein Sondergebiet erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren. Mit dem geänderten Bebauungsplan wird eine geordnete Entwicklung in diesem Quartier mit überbaubaren und freizuhaltenden Flächen sichergestellt. Die beabsichtigte Verbesserung der inneren Struktur und eine damit verbundene Aufwertung des Kaufhauses dient einer Stärkung und langfristigen Sicherung der Insel als Wirtschafts-Wohnstandort Außerdem wird der Zentrumsfunktion der Altstadt Lindaus und darüberhinaus ihrer Rolle als Mittelzentrum für die Region Rechnung getragen. Die Sonderbaufläche grenzt auf der Nordseite unmittelbar an die Haupterschließungsstraße der Insel, die Zwanzigerstraße an. Ca. 250 Parkplätze befinden sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite an der Inselhalle, weitere 490 in wenigen Minuten Fußwegentfernung vor der Seebrücke. Über den verkehrsberuhigten Bereich ist die Sonderbaufläche auch von der Südseite mit dem Fahrzeug zu erreichen. Schließlich sind Haltestellen des öffentlichen Personennahverkehrs in unmittelbarer Nähe. Eine Zufahrt des Kaufhausneubaues über das Pfeiffergäßchen ist durch die Festsetzung der Grünfläche ausgeschlossen.**
Zur Sicherung der Wohnqualität der Anwohner des Pfeiffergäßchens wird im Blockinneren eine Grünfläche festgesetzt. Als Ersatz für die Überbauung eines Teils der vorhandenen Grünfläche wird eine Fassadenbegrünung (Westseite des Neubaus) festgesetzt.
Zur Erhaltung ausreichender Belichtung für die Bebauung im Pfeiffergäßchen wird für den unmittelbar angrenzenden Neubauteil(Fl.Nr. 305) ein Flachdach mit abgeschrägter Kante und Begrenzung der Trauthöhe festgesetzt. Störungen der Anwohner durch das Kaufhaus sind nicht zu befürchten, da zur Wohnbebauung nur geschlossene Fassaden geplant sind und eine gewerbliche Nutzung des Flachdaches ausgeschlossen wird. Auf eine Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung wird verzichtet, weil durch die volle Überbaubarkeit der Grundstücke und Festsetzung der Geschoßzahlen die Baukörper hinreichend bestimmt sind.

GEMEINT IST GRZ, WEIL VG FESTGESETZT SIND.

Lindau(B),den 16. Aug. 1994

Müller / Oberbürgermeister — i.V. Bürgermeister

VERFAHRENSVERMERKE

Aufstellungsbeschluß des Stadtrates gemäß § 2(1) BauGB zur 2. Änderung am 22. 6. 1993

Lindau(B),den 16. Aug. 1994

Müller / Oberbürgermeister — i.V. Bürgermeister

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Auslegung und Anhörung des Vorentwurf zur 2. Bebauungsplanänderung in der Fassung vom 13. 5. 1993 hat am 28. 7. 1993 stattgefunden.

Lindau(B),den 16. Aug. 1994

Müller / Oberbürgermeister — i.V. Bürgermeister

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 13. 5. 1993 wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 25. 10. 1993 bis einschließlich 25. 11. 1993 öffentlich ausgelegt.

Lindau(B),den 16. Aug. 1994

Müller / Oberbürgermeister — i.V. Bürgermeister

Der Stadtrat der Stadt Lindau(B) hat am 28. 6. 1994 den Bebauungsplan gemäß § 10 BauGB in der Fassung vom 13. 5. 1993 als Satzung beschlossen.

Lindau(B),den 16. Aug. 1994

Müller / Oberbürgermeister — i.V. Bürgermeister

Die Regierung von Schwaben hat mit Schreiben vom 28. 10. 1994 Nr. 220-4622/107.4.4 Rechtsverletzungen nicht geltend gemacht.

"Geändert gemäß Bescheid der Regierung von Schwaben vom 28. Oktober 1994 Nr. 220-4622/107.4.4"

Lindau(B) den 21. 11. 1994 Müller(Oberbürgermeister)

Lindau(B), den 22. Nov. 1994

Müller
Oberbürgermeister

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens wurde gemäß § 12 BauGB am 25. 11. 1994 ortsüblich bekannt gemacht. Der Bebauungsplan mit der Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Abt. Stadtplanung des Stadtbauamtes Lindau(B) zu jedermanns Einsicht bereit gehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Bebauungsplan ist damit rechtsverbindlich. Auf die Rechtsfolgen des § 44 sowie des § 215 BauGB ist hingewiesen worden.

Lindau(B),den - 1. Dez. 1994

Müller
Oberbürgermeister

Auszug aus dem Internet

STADT LINDAU (B)

2. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN Nr. 86
FÜR DAS GEBIET
"ALTSTADT"

Maßstab 1/500
Lindau(B),den 13. 5. 1993 / geändert 21. 11. 1994.

STADTBAUAMT — STADTPLANUNG