



Begründung zur Satzung der Stadt Lindau (B) über eine Veränderungssperre für den Bereich der 12. Änderung „In der Grub 10 und 12“ des Bebauungsplanes Nr. 86 „Altstadt“

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan zur Veränderungssperre vom 09.12.2020

Anlage 2: Satzung zur Veränderungssperre

1. Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die sich in Aufstellung befindliche 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 „Altstadt“ und ist insgesamt ca. 1.036 m² groß. Das Plangebiet befindet sich auf der Insel Lindau am Alten Schulplatz / In der Grub und umfasst das Flurstück Nr. 307 der Gemarkung Lindau mit den Hausnummern In der Grub 10 und 12.

Das Plangebiet grenzt im Norden an die südliche Bebauung der Straße „Auf der Mauer“ und im Süden an die Straße „In der Grub“. Im Westen liegt der öffentliche Platz „Alter Schulplatz“ und im Osten das „Pfeiffergässle“.

Der Gebäudeteil In der Grub 12 ist ein Einzeldenkmal. In den Akten des Stadtbauamtes ist ein Kindergarten erstmals 1874 nachweisbar. Zu diesem Zeitpunkt bestand bereits ein Waisenhaus im gleichen Gebäude.

2. Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 86 „Altstadt“ (rechtsverbindlich seit 27.09.1986). Er sieht im Geltungsbereich eine Nutzungsgliederung in Mischgebiet und Gemeinbedarfsflächen vor. Ziel des Bebauungsplanes war die städtebauliche Steuerung der Nutzungsmischung im Altstadtbereich. Um neben der Funktion als Geschäftszentrum die Wohnnutzung zu stärken, wurde deshalb die Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten eingeschränkt.

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Altstadt“ wurde bereits mehrfach geändert. Die 3. Änderung, die 7. Änderung sowie die 11. Änderung schließen den Bereich der Veränderungssperre (Flurstück Nr. 307, Gemarkung Lindau) mit ein.

Die 3. Änderung „21 Uhr Gaststätten“ (rechtsverbindlich seit 25.11.1994) und die 7. Änderung (rechtsverbindlich seit 20.10.2001) des Bebauungsplanes umfassen jeweils denselben Geltungsbereich wie der ursprüngliche Bebauungsplan und beinhaltet textliche Festsetzungen zu Schank- und Speisewirtschaften die Einschränkungen und Ausnahmen weiter definieren.

Um vor allem die Zulässigkeit von Ferienwohnungen zu bauleitplanerisch zu steuern, wurde im Zuge der 11. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 15.06.2019) überwiegend die Art der baulichen Nutzung angepasst.

Für die Gebäude In der Grub 10 und 12 wurde ein 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 Veränderungssperre

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 zweirippengruppen zu jeweils 12 Kindern und einer Kindertagesgruppe mit 25 Kindern geführt. Im zweiten Obergeschoss und im Dach des Gebäudes sind 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. Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks und Sicherung der Nutzung als soziale Infrastruktureinrichtung ist eine Bebauungsplanänderung erforderlich.

Mit der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch die 12. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 86 "Altstadt" eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Grundstücks zu gewährleisten. Zur wirksamen Steuerung der baulichen Entwicklung ist hier eine ganzheitliche Steuerung der Art der Nutzung notwendig, um die unerwünschten Entwicklungen, welche die funktionale Qualität beeinträchtigen könnte, wirksam zu verhindern.

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 Altstadt hatte zum Ziel, das Wohnen auf der Insel zu stärken. Auch mit der 12. Änderung des Bebauungsplanes "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 Inselage 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, auch ggf. mit seinem Baumbestand, 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.

Zusammengefasst lauten die Planungsziele wie folgt:

- Steuerung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale
- Sicherung der sozialen Infrastruktureinrichtung (Kinderbetreuung)
- Sicherung der gebäudebezogenen Freiräume

5. Rechtswirkung

Die Veränderungssperre hat die Wirkung einer generellen Bausperre. Bauliche Vorhaben, wie die Errichtung, die Änderung und die Nutzungsänderung von baulichen Anlagen dürfen grundsätzlich nicht durchgeführt werden und bauliche Anlagen nicht beseitigt werden. Ebenfalls sind sonstige erhebliche oder wesentlich wertsteigernde Veränderungen von Grundstücken oder baulichen Anlagen unzulässig, auch wenn sie ansonsten nicht genehmigungs-, zustimmungs- oder anzeigepflichtig sind. Ein Verkauf von Grundstücken wird durch die Veränderungssperre nicht verhindert, sofern sie keine oder nur unwesentliche Wertsteigerungen zur Folge haben.

Nicht berührt werden hingegen Bauvorhaben die vor Inkrafttreten der Veränderungssperre baurechtlich genehmigt worden sind bzw. die Gemeinde nach Maßgabe des Bauordnungsrechts Kenntnis erlangt hat und mit deren Ausführung vor dem Inkrafttreten der Veränderungssperre hätte begonnen werden dürfen. Unterhaltungsarbeiten und die Fortführung einer bisher ausgeübten Nutzung sind weiter möglich.

Die Veränderungssperre gilt gem. § 17 BauGB zwei Jahre. Danach tritt sie außer Kraft, eine zweimalige Verlängerung um jeweils ein Jahr ist möglich, wobei die zweite Verlängerung der Veränderungssperre nur zulässig ist, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern.

Lindau (B), den 12.01.2021

STADTBAUAMT LINDAU (B)

gez. Iris Möller

Abteilungsleiterin
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung

gez. Selina Schöller-Mann

Abteilung
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung