

**Bebauungsplan Nr. 33 “Lehmgrubenweg”
1. Änderung “Beherbergungsbetriebe”**

BEGRÜNDUNG

Fassung vom 10. März 2022

**Entwurf zur förmlichen Auslegung gem.
§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB**

Stadtbauamt Stadt Lindau (B)



Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines	4
2	Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung.....	6
3	Bisheriges Planungsrecht	9
4	Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes	9
5	Städtebauliche Entwicklungsziele	10
6	Wahl des Bebauungsplanverfahrens	14
7	Planungsrechtliche Festsetzungen	14
8	Sonstiges.....	16

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage im Stadtgebiet	4
Abbildung 2	Geltungsbereich der 1. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes Nr. 33 "Lehmgrubenweg"	5
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum Lindau-Bregenz	7
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur	7
Abbildung 5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013	9

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Tabelle zu Nutzungen der Grundstücke in Änderungsbereich mit Stand vom 28.04.2021	6
Tabelle 2	Flächenbilanz des Bebauungsplanes zum Planstand vom 10.09.2021	16

1 Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich der Bundesstraße B12 im östlichen Teilbereich des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße im Stadtteil Reutin und umfasst eine Größe von ca. 2,6 ha. Das Plangebiet grenzt im Norden an zwei sich ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungspläne an. Diese Bebauungspläne setzen ebenfalls Gewerbegebiete mit Einschränkungen bestimmter Nutzungsarten fest. Im Süden wird der Geltungsbereich durch das gewerblich genutzte Firmengelände von Cooper Standard begrenzt.



Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1309/1 (Teilfläche), 1767/0, 1767/4 (Teilfläche), 1767/5, 1767/6, 1771/0 (Teilfläche), 1771/1, 1772/0 (Teilfläche), 1772/2, 1777/110 (Teilfläche), 1778/2 (Teilfläche), 1778/6, 1870/0, 1871/0, 1871/1, 1871/2 (Teilfläche), 1872/0 und 1873/1 (Teilfläche), Gemarkung Reutin.

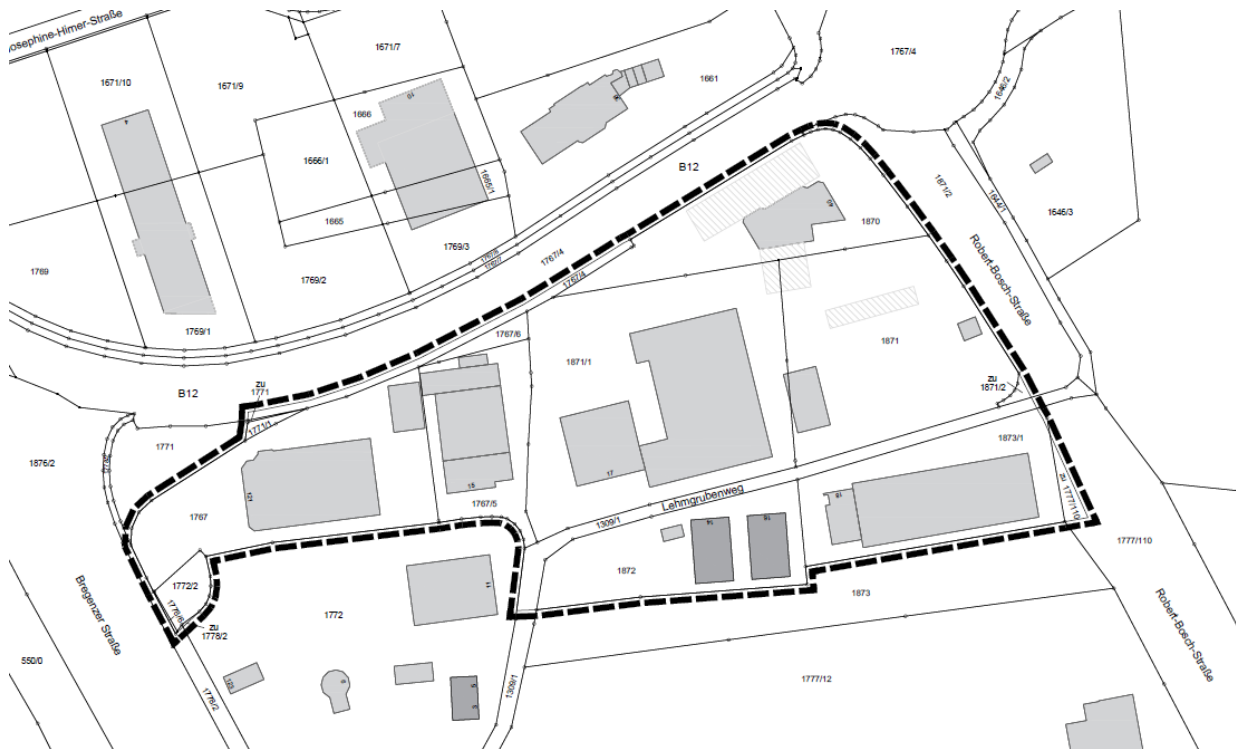


Abbildung 2 Geltungsbereich der 1. Änderung "Beherbergungsbetriebe" des Bebauungsplanes Nr. 33 "Lehmgrubenweg"

1.2 Vorhandene Nutzungen

Der Planbereich ist bereits durch eine gewerblich genutzte Bebauung geprägt, es sind jedoch noch einige Baulücken (ca. 0,75 ha) vorhanden, welche für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen. Nachfolgende Tabelle stellt die innerhalb der 1. Änderung des Bebauungsplanes vorhanden Grundstücke mit ihren entsprechenden Nutzungen (Stand 25.08.2020) dar:

Grundstück mit Fl.-Nrn. (Gemarkung Reutin)	Nutzung	Eigentum
1309/1 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Lehmgrubenweg)	Stadt Lindau
1767, 1771/1, 1772/2 und 1778/6	Parkplatz, Vertrieb für Kfz-Ersatzteile, Autohaus, Autovermietung	privater Eigentümer
1767/4 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Bregener Straße)	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
1767/5	Vertrieb von Kfz-Ersatzteilen und Wohnnutzung	privater Eigentümer
1767/6	Verkehrsbegleitfläche	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)

1771/0 (Teilfläche)	Parkplatzfläche	Bundesrepublik Deutschland (Bundesstraßenverwaltung)
1772 (Teilfläche)	Parkplatzfläche	Stadt Lindau
1777/110 (Teilfläche) und 1871/2 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Robert-Bosch-Straße)	Stadt Lindau
1778/2 (Teilfläche)	Verkehrsbegleitfläche (Bregenzer Straße)	Stadt Lindau
1870	Tankstelle	privater Eigentümer
1871	Autowaschanlage und Parkplatzfläche für Autovermietung	privater Eigentümer
1871/1	Fachhandel Gastronomiebedarf, Dienstleistungen, Schreinerei	privater Eigentümer
1872	Nutzung für soziale Zwecke (Wohnen) und Grünfläche	privater Eigentümer
1873/1 (Teilfläche)	Wohnnutzung und Lagerhalle	privater Eigentümer

Tabelle 1 Tabelle zu Nutzungen der Grundstücke in Änderungsbereich mit Stand vom 28.04.2021

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes befindet sich überwiegend in Besitz privater Eigentümer (vgl. Tabelle 1), nur die Verkehrsflächen und zum überwiegenden Teil auch die straßenbegleitenden Grünstreifen sind im öffentlichen bzw. städtischen Eigentum.

2 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

2.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern

Das Landesentwicklungsprogramm Bayern (LEP) vom 1. März 2018 legt Lindau (/Bregenz) hinsichtlich seiner Einstufung im System der zentralen Orte Bayerns als Oberzentrum im Allgemeinen ländlichen Raum fest.

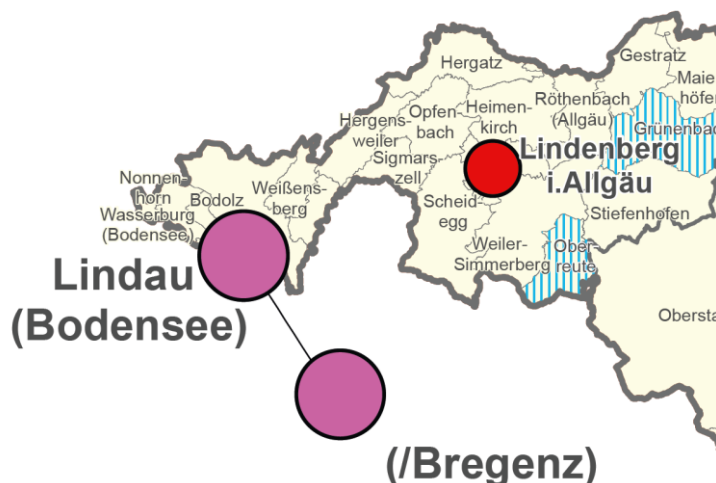


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum Lindau-Bregenz

Das Landesentwicklungsprogramm formuliert folgende für die Änderung relevanten Ziele und Grundsätze für die städtebauliche Nachhaltigkeit:

"2.1.3 Versorgungsauftrag der Zentralen Orte

(Z) Die Versorgung der Bevölkerung mit zentralörtlichen Einrichtungen ist durch die Zentralen Orte zu gewährleisten. Höherrangige Zentrale Orte haben auch die Versorgungsfunktion der darunter liegenden zentralörtlichen Stufen wahrzunehmen.

5.1 Wirtschaftsstruktur

*(G) Die Standortvoraussetzungen für die bayerische Wirtschaft, insbesondere für die leistungsfähigen kleinen und mittelständischen Unternehmen sowie für die Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe, sollen erhalten und verbessert werden."*¹

2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan für die Region Allgäu (16) vom Januar 2007 (teilweise Änderungen im Februar 2008 und 2018) ist die Stadt Lindau grafisch noch als Mittelzentrum festgehalten (veraltet wegen des jüngeren LEP). Die Achsen Lindau – Weißensberg – Wangen und Lindau – Weißensberg – Lindenberg sowie entlang des Sees in Richtung Bregenz und Friedrichshafen sind als Entwicklungsachsen von überregionaler Bedeutung ausgewiesen.

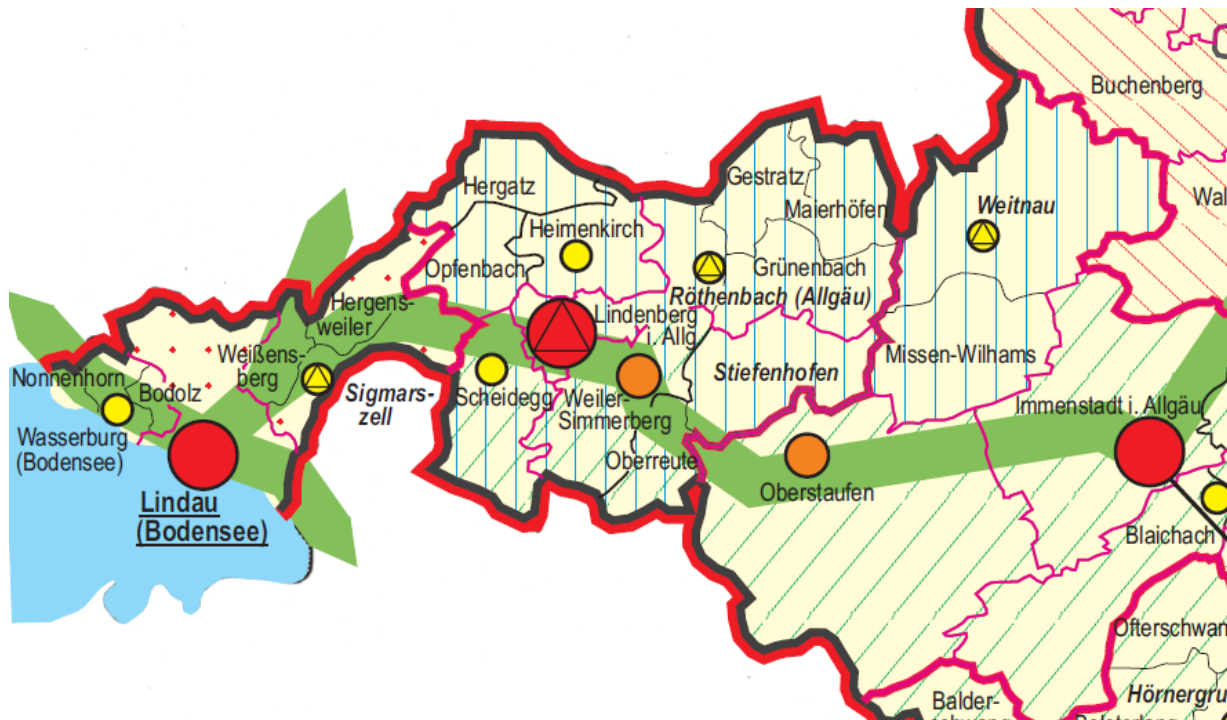


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

Folgender überfachlicher Grundsatz liegt der Entwicklung zugrunde:

„A I. 1 (G) Es ist anzustreben, die Region vorrangig als Lebens- und Wirtschaftsraum für die dort lebende Bevölkerung zu erhalten und sie nachhaltig in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung und versorgungsmäßigen Eigenständigkeit zu stärken.“²

Des Weiteren formuliert der Regionalplan folgenden für den Bereich der Änderung relevanten fachlichen Ziele und Grundsätze:

„B II 1.1 (G) In der gesamten Region ist – zur Verbesserung der Grundlagen für die wirtschaftliche Entwicklung – eine Stärkung der Unternehmen in Industrie, Handel, Handwerk und Dienstleistungsgewerbe anzustreben.

B II 2.2.1 (Z) Der Tourismus – als bedeutender Wirtschaftszweig der Region – soll langfristig gesichert und weiterentwickelt werden.

B II 2.2.1 (G) Dabei ist in allen Tourismusgebieten eine gute Auslastung der Infrastruktureinrichtungen anzustreben.

B IV 1.2.3 (Z) Zur Verbesserung der Lebens- und Verkehrsverhältnisse müssen starkbelastete Ortsdurchfahrten durch den Bau von Ortsumfahrungen im Zuge von Bundes- und Staatsstraßen vom Durchgangsverkehr entlastet werden.

B V 1.1 (G) Dem Erhalt und der weiteren Entwicklung der gewachsenen Siedlungsstruktur der Region ist entsprechend der Bedürfnisse von Bevölkerung und Wirtschaft Rechnung zu tragen.

B V 1.3 (Z) Zur Eingrenzung des Flächenverbrauchs sollen insbesondere vorhandene Baulandreserven und leerstehende Gebäude genutzt sowie Nachverdichtungen in den Siedlungsgebieten vorgenommen werden.“²

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Lehmgrubenweg" ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen des LEP und des Regionalplans anzupassen.

2.3 Flächennutzungsplan der Stadt Lindau

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau aus dem Jahr 2013³ stellt für den Bereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes "Lehmgrubenweg" Gewerbliche Bauflächen (G) dar.

Auch nach der Änderung des Bebauungsplanes stimmen die Festsetzungen und Gebietseinstufungen mit der Darstellung des gültigen Flächennutzungsplanes überein und die Grundaussagen des Flächennutzungsplanes sind nicht beeinträchtigt, sodass das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB erfüllt wird. Eine Berichtigung gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes ist nicht von Nöten.

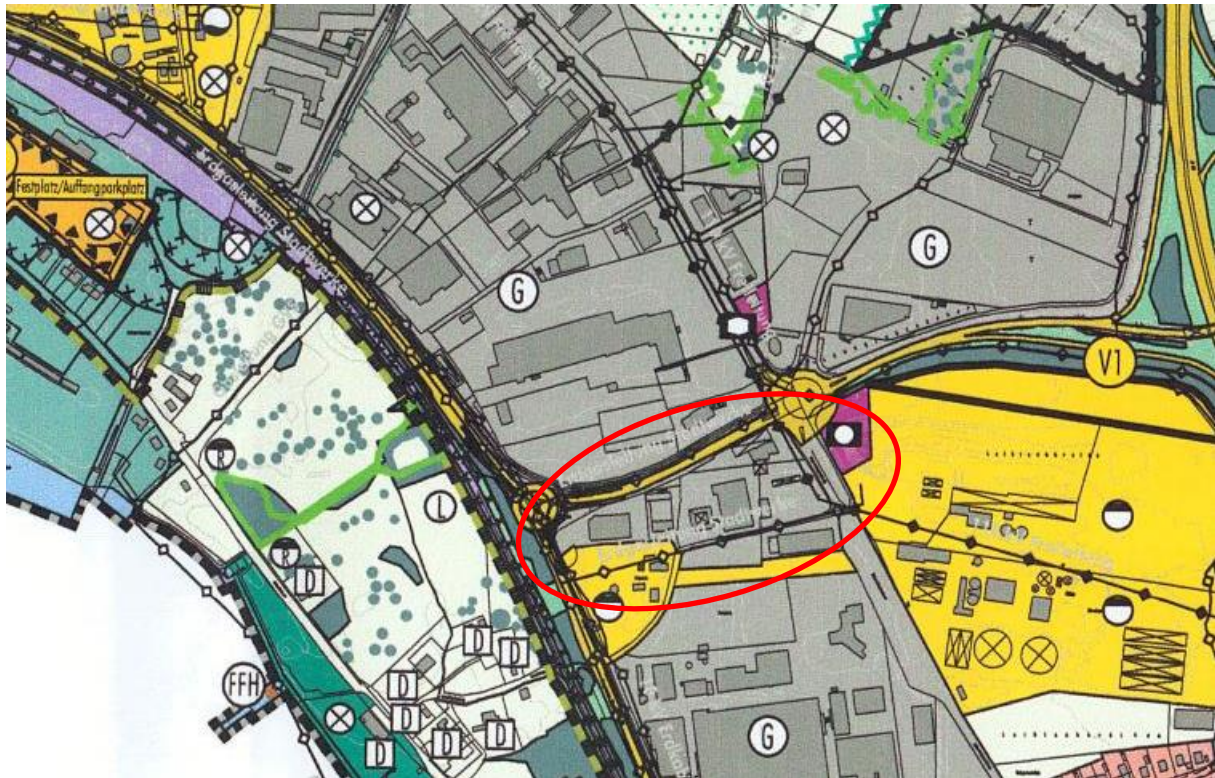


Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

3 Bisheriges Planungsrecht

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 33 "Lehmgrubenweg" (rechtsverbindlich seit 28.03.2008). Er sieht im Geltungsbereich die Nutzung als Gewerbegebiet vor. Die Gliederung der gewerblichen Flächen bezweckt die Feingliederung der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und ausgeschlossenen Nutzungen. Des Weiteren liegen unterschiedliche Emissionskontingente für die Teilbereiche vor.

Ziel des Bebauungsplanes war die Regelung der Zulässigkeit von Einzelhandel. Bei der Erstellung des Einzelhandelsentwicklungskonzeptes für die Stadt Lindau 2006 wurde überprüft, in welchen gewerblich genutzten Bereichen Lindaus keine Regelungen hierzu bestanden. Im Plangebiet wurde die Zulässigkeit von Vorhaben bis jetzt nach § 34 BauGB beurteilt. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde der Entwicklung zur Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten, Vergnügungsstätten sowie Schank- und Speisewirtschaften in leerstehenden Gewerbeanlagen Einhalt geboten um vorrangig Gewerbeflächen für Handwerk, produzierendes Gewerbe und Dienstleitungen zu sichern.

4 Anlass der 1. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Änderung dieses Bebauungsplanes und der angrenzenden Bebauungspläne wird im gesamten Gewerbegebiet das Ziel verfolgt, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen. Diese Nutzung hätte erhebliche Auswirkungen auf den Gewerbestandort an der Robert-Bosch-Straße.

Der Stadt Lindau (B) liegen einige Anfragen zu Erweiterungsflächen oder Neuansiedlungen von produzierenden Gewerbebetrieben, unter anderem ortsansässigen Unternehmen, vor. Dies wurde ebenfalls durch eine Befragung der ansässigen Gewerbebetriebe in Lindau im

November 2021 durch die cima Beratung + Management GmbH im Rahmen der Erarbeitung des Gewerbeflächenentwicklungskonzeptes verdeutlicht. Auch hier gaben einige produzierende, ansässige Gewerbebetriebe die Rückmeldung, dass sie kurz- bis mittelfristig Erweiterungsflächen am Standort benötigen.

Die Stadt Lindau möchte vor allem diesen bereits in Lindau ansässigen Unternehmen Erweiterungsflächen anbieten können, um unter anderem Arbeitsplätze langfristig am Standort zu sichern. Es besteht deshalb die Notwendigkeit für eine gezielte städtebauliche Entwicklung bauleitplanerisch steuernd einzugreifen, indem die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in dem Gewerbegebiet an der Robert-Bosch-Straße ausgeschlossen wird.

Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Lehmgrubenweg" sowie drei weiterer Bebauungspläne im Gewerbegebiet an der Robert-Bosch-Straße eine städtebaulich verträgliche Entwicklung des Grundstücks sowie des gesamten Gewerbegebietes 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 des Gewerbegebietes beeinträchtigen könnte, wirksam zu verhindern.

5 Städtebauliche Entwicklungsziele

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden folgende städtebauliche Ziele verfolgt:

a) Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung

Aufgrund der besonderen landschaftlichen und topografischen Lage muss die Stadt Lindau mit speziellen Rahmenbedingungen und begrenzten Flächenpotentialen agieren, welche die Ent- und Weiterentwicklungsmöglichkeiten erschweren. Die knappen, noch vorhandenen Entwicklungspotentiale für Gewerbegebietsflächen in der Stadt Lindau sollen nicht durch Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden. Es besteht deshalb eine Notwendigkeit die wenigen vorhandenen und nutzbaren Gewerbeflächen für eine dementsprechende Nutzung zu sichern.

Eine natürliche Begrenzung im Süden des Stadtgebietes besteht zum einen durch den Bodensee, zum anderen wird das Stadtgebiet im Norden durch die für Lindau charakteristischen Drummlins gefasst, welche eine starke Höhenentwicklung mit sich bringen. Durch die bewegte Topographie sind kaum große und vor allem flache Grundstücke vorhanden, welche von Nöten sind, um die Erfordernisse der Gewerbebetriebe erfüllen zu können.

Interkommunale Gewerbegebiete, wie sie anderenorts realisiert wurden, sind nicht möglich, da auch hier zum einen die Topografie der limitierende Faktor darstellt. Zum anderen grenzt im südöstlichen Stadtgebiet das Nachbarland Österreich an, mit welchem gewerbliche Zusammenschlüsse kaum umsetzbar sind. Durch die topografische Prägung des Umlandes ist es auch für die Nachbargemeinden schwer, Gewerbestandorte – vor allem in der Größe um den Anforderungen eines interkommunalen Gewerbegebietes gerecht zu werden – umzusetzen.

Durch eine geordnete städtebauliche Entwicklung kann auch dem Ziel des Immissions-schutzes Rechnung getragen werden. Vor allem produzierende Gewerbebetriebe verzeichnen ein erhöhtes LKW-Aufkommen bedingt durch Anlieferung und Abtransport. LKW-Bewegungen sind eine höhere Immissionsbelastung als PKW-Bewegungen, so dass hier kurze Wege relevant sind.

Durch kurze Wege kann ein hohes Verkehrsaufkommen durch gewerblichen Verkehr in anderen Bereichen des Stadtgebietes reduziert werden, sodass auch deshalb die Erschließung eine bedeutsame Rolle spielt. Durch die Konzentration der Gewerbeflächen an der Autobahn bzw. deren Zu- bzw. Abfahrt werden gewerbliche Fahrten innerhalb des Stadtgebietes reduziert. Die Flächen im Gewerbegebiet an der Robert-Bosch-Straße eignen sich dementsprechend besonders für eine gewerbliche Nutzung, da sie von der Lagegunst an der Autobahn A 96 profitieren.

Des Weiteren profitiert der Standort des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße von bereits bestehenden Infrastruktureinrichtungen. Ein vorhandenes, funktionierendes Stadtbussystem ist unter anderem ein Standortfaktor der bei der Erweiterung und Ansiedlung von Gewerbebetrieben zum Tragen kommt. Bestehende technische Infrastruktureinrichtungen (z.B. Leitungen oder die Kläranlage) können genutzt beziehungsweise noch besser ausgelastet werden und es sind keine zusätzlichen öffentlichen Erschließungsmaßnahmen von Nöten.

b) Steuerung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale

Die in der Stadt Lindau weiteren noch verfügbaren Gewerbegebiete (Planung und Bestand), wie sie im Flächennutzungsplan dargestellt sind, stehen anderen gewerblichen Strukturen zur Verfügung bzw. sind nicht für eine etwaige Nutzung zugänglich.

Der Flächennutzungsplan stellt folgende gewerbliche Flächen dar:

- Die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes an der Autobahn wird aktuell als landwirtschaftliche Fläche genutzt. Diese befinden sich nicht im Eigentum der Stadt Lindau und werden in absehbarer Zeit nicht zur Verfügung stehen. Die Eigentümer der dortigen Grundstücke wurden bezüglich einer Veräußerungsabsicht im Februar 2021 von der Stadt Lindau angeschrieben. . Zusätzlich wurden im August/September 2021 Gespräche mit einigen Grundstückseigentümern geführt. Zwei Eigentümer haben die Rückmeldung gegeben, dass ein Verkauf denkbar wäre, ein Eigentümer wäre bereit das Grundstück zu tauschen und ein Eigentümer gab die Rückmeldung, dass kein Interesse an einem Verkauf vorhanden ist. Von den weiteren Eigentümern liegen keine Rückmeldungen vor. Die Verkaufsbereitschaft kann als gering beurteilt werden und eine Entwicklung zu einem Gewerbegebiet ist dementsprechend aktuell nicht umsetzbar.
- Das Gewerbegebiet Priel“ soll überwiegend kleineren Handwerksbetrieben die Möglichkeit bieten, sich an einem Gewerbestandort anzusiedeln, außerdem ist die verkehrliche Erschließung nicht vergleichbar mit der des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße.
- Das ehemalige „Cofely-Areal“ wird künftig keiner gewerblichen Nutzung mehr zur Verfügung stehen. Für das Areal nördlich des Lindaparks ist eine Wohnbaufläche mit Mischnutzung entlang der Kemptener Straße geplant. Hierfür wurde auf Grundlage eines städtebaulichen Wettbewerbes ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Parallel zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. „4-Linden-Quartier“, welcher im beschleunigten 13a-Verfahren gem. BauGB durchgeführt wurde, erfolgt eine Berichtigung des Flächennutzungsplans entsprechend der künftigen Nutzung.
- Die im Flächennutzungsplan als geplante gewerbliche Baufläche ausgewiesene Fläche G5 in Schönau dient als Erweiterungsfläche des dort ansässigen Gewerbebetriebes.

bes. Eine baurechtliche Sicherung durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes (vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 „Betriebserweiterung der Lindauer Bodensee-Fruchtsäfte GmbH“) ist bereits erfolgt. Auch diese Fläche steht somit einer gewerblichen Ansiedlung von Unternehmen nicht mehr zu Verfügung.

- Die weiteren geplanten gewerblichen Bauflächen im Flächennutzungsplan (G1 und G3) sind sehr klein und können nicht durch großflächige, produzierende Gewerbebetriebe genutzt werden. Das gleiche gilt für die geplante gewerbliche Fläche G2 im Gewerbegebiet Heuried, welche aktuell als Busparkplatz genutzt wird.
- Innerhalb des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße sind ebenfalls Nachverdichtungspotentiale zu verzeichnen. Auch diese sollen produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Aus diesem Grund werden auch die Bebauungspläne für diese Fläche entsprechen geändert.

Deshalb soll durch eine Steuerung erreicht werden, dass die wenigen Nachverdichtungspotentiale für die Erweiterung bereits ansässiger Unternehmen zur Verfügung stehen oder sich vergleichbare Gewerbebetriebe ansiedeln können.

c) Sicherung der bestehenden gewerblichen Struktur

Eine große Rolle spielt die Verträglichkeit von Nutzungsarten und Nutzungsdichten untereinander. Auch das Aufeinandertreffen von unterschiedlichen Gewerbebetrieben mit besonders konträren Ansprüchen kann sich zu einem Konfliktherd entwickeln.

Durch die Zulassung von Beherbergungsbetrieben in Gewerbegebieten besteht die Gefahr, dass innerhalb des Gewerbegebietes schützenswerte Nutzungen entstehen, die aus Sicht des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind und dadurch für die bestehenden Betriebe einschränkend wirken könnten.

Die Zulässigkeit schützenswerter Nutzungen zur Nachtzeit kann dazu führen, dass zur Einhaltung der Nachtwerte innerhalb eines Gewerbegebietes weitergehende Maßnahmen oder Umplanungen von den bestehenden Gewerbetreibenden zu fordern wären, welche ohne das Vorliegen von schützenswerten Nutzungen zur Nachtzeit nicht erforderlich wären. Den bestehenden Betrieben soll aber ausreichend Bestandsschutz, ohne Befürchtungen zu nötigen Änderungen ihrer Produktionsabläufe, gewährleistet werden.

Um diesen Konflikt zu entschärfen, ist als planerisches Instrument der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet sinnvoll. Ohne diese zulässigen schützenswerten Nutzungen ist davon auszugehen, dass für die Nachtzeit innerhalb des Gewerbegebietes keine relevanten Immissionsorte vorliegen. Büronutzungen finden üblicherweise tagsüber statt und werden deshalb nur zur Tagzeit als relevante Immissionsorte angenommen.

d) Stärkung des produzierenden und verarbeitenden Gewerbes und Büros

In dem Gewerbegebiet an der Robert-Bosch-Straße sollen die bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebietsflächen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktionsstandorten oder Büros vorbehalten bleiben.

Das produzierende bzw. verarbeitende Gewerbe ist in Lindau im Vergleich zu den Nachbargemeinden (z.B. Friedrichshafen, Wangen und Ravensburg) anteilig sehr gering vertreten. Vor allem in den letzten Jahren ist im Sektor des produzierenden / verarbeitenden

Gewerbes ein Rückgang der Beschäftigtenzahlen in Lindau zu verzeichnen. Der geringe Anteil an Arbeitsplätzen in diesem Gewerbefeld spiegelt sich auch an der hohen Zahl der Auspendler in die Umlandgemeinden mit vergleichsweise hohem Anteil an produzierendem bzw. verarbeitendem Gewerbeunternehmen wieder (z.B. Friedrichshafen).

Um Lindau weiterhin als attraktiven Wohn- und Arbeitsortstandort zu erhalten, sollte auf eine Arbeitsplatzentwicklung im Einklang mit der Wohnraumentwicklung geachtet werden. Ein hoher Bedarf an Wohnraum (vgl. Wohnraumbedarfsanalyse, Planwerk Stadtentwicklung, November 2021) bzw. vor allem die Umsetzung von Wohnraumprojekten in den kommenden Jahren haben zum Ziel junge Familien langfristig an den Standort Lindau zu binden. Dadurch Neuansiedelungen von Arbeitskräften resultiert auch ein höherer Bedarf an Arbeitsplätzen. Dieser Bedarf besteht zunächst allgemein in allen Arbeitsbereichen / Lohnsektoren, lässt sich jedoch durch das bereits bestehende Defizit an Arbeitsplätzen vor allem im Bereich des produzierenden / verarbeitenden Gewerbes feststellen. Um den Arbeitsmarkt in Lindau und damit die Attraktivität als Lebensmittelpunkt zu stärken, ist neben der Quantität der Arbeitsplätze auch die Diversität dieser relevant. Die Stadt Lindau muss eine diverse Wirtschaftsstruktur schaffen, um eine möglichst große Variationsbreite an Arbeitsplätzen in unterschiedlichen Lohnsektoren anbieten zu können. Zur langfristigen Erhöhung der Arbeitsplätze im produzierenden / verarbeitenden Gewebesektor und zunächst zum Ausgleich des beschriebenen Defizites, ist die Weiterentwicklung von produzierendem bzw. verarbeitendem Gewerbe wichtig und die Flächen sollten vor allem diesem Sektor vorbehalten werden.

Die bereits sehr knappen gewerblichen Flächen sollen nicht für Einzelhandelsbetriebe oder für Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden. Die räumliche Zuordnung der Nutzungen sollte an die Bedürfnisse der Nutzer angepasst werden. Für Einzelhandelsbetriebe besteht zum einen innerhalb eines Gewerbebetriebes nur ein sehr geringer Versorgungsbedarf, zum anderen wird durch die Auslagerung dieser Betriebe die Nahversorgung in Innenstadtbereichen gefährdet. Einzelhandelsbetriebe sollen vor allem in wohnungsnähe und dadurch fußläufig erreichbar sein. So ist auch gewährleistet, dass der Einzugsradius sehr groß ist und so die flächige, fußläufige Nahversorgung sichergestellt werden kann.

Beherbergungsbetriebe sollen überwiegend an touristisch attraktiven Standorten angesiedelt werden. Eine Konzentration der touristischen Entwicklung ist demnach vor allem in Inselnähe gewünscht. Auch dann kann hier den Nutzern bzw. Touristen eine räumliche Nähe von Hotel und touristisch attraktiven Punkten in der Stadt gewährleistet werden. Die Nutzungsstruktur von einem Hotel in einem Gewerbegebiet bzw. in unmittelbarer Nähe zur Autobahn zieht insbesondere Kurzzeittouristen (z.B. Durchreisenden für Zwischenübernachtungen oder Geschäftsreisende) an, welche nicht den Tourismusstandort Lindau an sich nutzen.

Die vorhandenen, ausgewiesenen Gewerbegebiete sollen aus aufgeführten Gründen zur Ansiedelung von Gewerbebetrieben, vorzugsweise produzierendem bzw. verarbeitendem Gewerbe, zur Verfügung stehen. Eine Nutzungssteuerung aufgrund der vielfältigen Störbeziehungen zur Sicherung der städtebaulichen Ziele durch Änderung des Bebauungsplanes ist demnach notwendig.

6 Wahl des Bebauungsplanverfahrens

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt unterschiedliche Wege zur Aufstellung eines Bebauungsplanes zur Verfügung.

Da der Bebauungsplan kein Planungsrecht für ein konkretes zu errichtendes Bauvorhaben umsetzen soll, scheidet die Wahl eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB aus. Auch die Wahl eines § 13-Verfahrens (vereinfachtes Verfahren) ist ungeeignet, da Grundzüge der Planung berührt werden. Daher stand zur Umsetzung der städtebaulichen Ziele noch das klassische Vollverfahren oder das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB zu Auswahl.

Ein Bebauungsplan darf im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zunächst nur aufgestellt bzw. geändert werden, wenn er den bestimmten, definierten Zielen der Innenentwicklung dient, 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).

Der Bebauungsplan Nr. 33 umfasst eine Fläche von insgesamt 2,6 ha (25.850 m²). Für die Gewerbeflächen (insgesamt ca. 23.440 m²) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, sodass die zulässige Grundfläche insgesamt ca. 18.750 m² betragen kann. Damit wird der Grenzwert in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB von 20.000 m² unterschritten. Allerdings ergibt sich ein enger sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang (vgl. § 13 a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB) aus der Aufstellung von angrenzenden Bebauungsplänen. Parallel zum vorliegenden 1. Änderungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 33 "Lehmgrubenweg" erfolgt die Aufstellung der 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 "Erweiterung des Gewerbegebietes", der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen" und der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Gewerbegebiet an der Autobahn". Auch bei diesen Bebauungsplanänderungsverfahren wird jeweils die Art der baulichen Nutzung mit den gleichen städtebaulichen Zielen geändert.

Die Voraussetzung nach § 13a BauGB sind demnach nicht gegeben, sodass für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Lehmgrubenweg" das klassische Vollverfahren gewählt wird.

Dementsprechend ist eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchzuführen, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt sowie in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

7 Planungsrechtliche Festsetzungen

Um die zuvor genannten städtebaulichen Ziele umsetzen zu können, wird folgende planungsrechtliche Festsetzung durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 33 "Lehmgrubenweg" geändert:

1 Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 8 BauNVO)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 33 "Lehmgrubenweg" bleiben bestehen. Ergänzend zu den Festsetzungen werden folgende Festsetzungen getroffen:

1.1 GEE 1

Einschränkung der Zulässigkeit:

Nicht zulässig sind:

- *Betrieb des Beherbergungsgewerbes*

1.2 GEE 2

Einschränkung der Zulässigkeit:

Nicht zulässig sind:

- *Betrieb des Beherbergungsgewerbes*

1.3 GEE 3

Einschränkung der Zulässigkeit:

Nicht zulässig sind:

- *Betrieb des Beherbergungsgewerbes*

Bereits im rechtsverbindlichen Bebauungsplan wird der Rahmen zulässiger Anlagen des § 8 BauNVO für Gewerbegebiete hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung nicht voll ausgeschöpft. Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO werden Einschränkungen im Katalog der zulässigen Anlagen im festgesetzten GEE1, GEE2 und GEE3 vorgenommen, um unter anderem dem angestrebten städtebaulichen Ziel des Erhalts von Standorten für überwiegend produzierendes Gewerbe gerecht zu werden.

Um die Nutzungen noch besser steuern zu können werden in allen Gewerbegebieten – GEE1, GEE2 und GEE3 – einzelne Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt.

Im GEE1 werden Einzelhandel mit zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Sortimentsliste Lindau, Lagerplätze, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten sowie Vorhaben die bestimmte Emissionskontingente überschreiten ausgeschlossen. Im GEE2 sind Einzelhandelsbetriebe, Lagerplätze, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Vorhaben die bestimmte Emissionskontingente überschreiten und im GEE3 zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben, Lagerplätzen, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Vorhaben die bestimmte Emissionskontingente überschreiten auch Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie Betriebsinhaber und Betriebsleiter ausgeschlossen.

Durch die 1. Änderung werden nun zusätzlich zu diesen Einschränkungen Beherbergungsbetriebe in den Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Durch die einschränkenden Festsetzungen sollen vor allem die vorhandenen Gewerbeflächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten werden und beispielsweise die Ansiedlung von Gast- und Vergnügungsstätten vermieden werden. Eine Ausweitung würde zu ordnungsrechtlichen Problemen und durch den nächtlichen Zu- und Abfahrtsverkehr zu Immissionsbelastungen auch in entfernter liegenden Wohnbereichen führen. Die vorhandenen Betriebe haben Bestandsschutz. Durch den Ausschluss der Betriebe des Beherbergungsgewerbes soll die Schwächung anderer touristisch geprägter Teilbereiche im Stadtgebiet vermieden werden.

Die bereits bestehende Differenzierung der Gewerbeflächen zu den zulässigen Lärmemissionen der einzelnen Gewerbebereiche bleibt durch die Änderung unberührt.

8 Sonstiges

8.1 Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die Bregenzer Straße sowie die Robert-Bosch-Straße. Überörtlich besteht direkter Anschluss an die Bundesautobahn 96 Richtung Memmingen/München bzw. nach Österreich. Die innere Erschließung des Gebietes wird durch den Lehmgrubenweg ergänzt, welcher den Änderungsbereich von Osten nach Westen durchquert.

In fußläufiger Erreichbarkeit befindet sich zum einen an der Bregenzer Straße die Haltestellen „Bahlsen“ und „Metzeler“ und zum anderen an der Robert-Bosch-Straße die Haltestellen „Gewerbegebiet“ und „Metzeler“ des Stadtbusses Lindau mit Verbindung zur Anheggerstraße/Zentraler Umsteigepunkt (ZUP).

Des Weiteren befindet sich der neue Bahnhof „Reutin“ in ca. 2,1 km Entfernung vom Gewerbegebiet.

Die mit der 1. Änderung beabsichtigten planungsrechtlichen Festsetzungen lösen selbst keine veränderten Bedingungen oder Notwendigkeiten zur Erschließung und keine verkehrliche Mehrbelastung des Plangebietes aus.

8.2 Flächenbilanz

Größe des Geltungsbereiches der 1. Änderung: 2,6 ha

Die einzelnen Flächen haben die in der nachfolgenden Tabelle dargestellten Größen:

Nutzung der Fläche	Fläche in m ²	Flächenanteile in %
Gewerbegebiet	ca. 23.440 m ²	90,6 %
Private Grünflächen	ca. 1.240 m ²	4,8 %
Verkehrsflächen	ca. 1.180 m ²	4,6 %

Tabelle 2 Flächenbilanz des Bebauungsplanes zum Planstand vom 10.09.2021

Diese Begründung wurde vom Stadtbauamt Lindau (B), Abt. Stadtplanung und Bauordnung ausgearbeitet.

Lindau (B), den 10.03.2022

gez. Iris Möller

Abteilungsleiterin
Stadtplanung, Umwelt u. Vermessung

gez. Selina Schöller-Mann

Abteilung
Stadtplanung, Umwelt u. Vermessung

¹ Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. Bayerische Staatsregierung München.

² Regionaler Planungsverband Allgäu. Regionalplan der Region Allgäu (16). Kaufbeuren 2007.

³ Flächennutzungsplan der Stadt Lindau. Büro Sieber/Stadtbauamt Lindau. Lindau 2013.