



Begründung zur Satzung der Stadt Lindau (B) über eine Verlängerung Veränderungssperre für den Bereich der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen"

Anlagen:

Anlage 1: Lageplan zur Veränderungssperre vom 08.06.2020/02.06.2022

Anlage 2: Satzung zur Verlängerung der Veränderungssperre

1 Räumliche Einordnung

Der Geltungsbereich der Veränderungssperre umfasst die sich in Aufstellung befindliche 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen" und ist insgesamt ca. 11,3 ha groß. Das Plangebiet grenzt im Nordwesten, Nordosten sowie Südosten an drei sich ebenfalls in Aufstellung befindliche Bebauungspläne. Diese Bebauungspläne setzen ebenfalls Gewerbegebiete mit Einschränkungen bestimmter Nutzungsarten fest. Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch die Bregenzer Straße begrenzt.

Der Planbereich ist bereits in Teilbereichen durch eine gewerblich genutzte Bebauung geprägt, es sind jedoch noch einige Baulücken vorhanden, welche für weitere bauliche Entwicklung zur Verfügung stehen.

Innerhalb des Bereiches der Veränderungssperre befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1308/0 (Teilfläche), 1640/2 (Teilfläche), 1661/0, 1662/4, 1663/1, 1663/2, 1663/3, 1665/0, 1665/1, 1666/0, 1666/1, 1671/0, 1671/1, 1671/2, 1671/3, 1671/4, 1671/5, 1671/6, 1671/7, 1671/8, 1671/9, 1671/10, 1671/11, 1671/12, 1671/1, 1671/14, 1671/15, 1671/16, 1671/17, 1671/18, 1671/19, 1671/20, 1671/21, 1671/22, 1671/23, 1674/0, 1674/3 (Teilfläche), 1675/0, 1675/1, 1675/2, 1675/3, 1676/0, 1676/1, 1677/0 (Teilfläche), 1681/0 (Teilfläche), 1681/1, 1681/3, 1681/4, 1681/5, 1681/6, 1681/7 (Teilfläche), 1681/8, 1688/5, 1688/11 (Teilfläche), 1690/0 (Teilfläche), 1690/1 (Teilfläche), 1692/2 (Teilfläche), 1720/2 (Teilfläche), 1767/8 (Teilfläche), 1769/0, 1769/1, 1769/2 und 1769/3.

2 Bestehendes Planungsrecht

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen" (rechtsverbindlich seit 04.07.1981). Er sieht im gesamten Geltungsbereich ein Gewerbegebiet vor. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von weiteren Bauplätzen für Gewerbebetriebe im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet. Der Geltungsbereich umfasst überwiegend das Betriebsgelände der damals ansässigen Firma Bahlsen.

In einer 1. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 15.02.1998) wurde die Art der baulichen Nutzung hinsichtlich der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben eingeschränkt. Aufgrund der topografischen Situation und der aus immissionsschutzfachlicher Sicht vorteilhaften Lage für Gewerbebetriebe soll das Gewerbegebiet dazu dienen, bestehenden Betrieben Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen und weitere vergleichbare Gewerbebetriebe anzusiedeln. Einzelhandelsbetriebe entsprechend nicht dem Ziel Gewer-

betriebe anzusiedeln und Erweiterungsflächen für bereits vorhandene Betriebe zu schaffen.

Auch in der 2. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 14.03.1997) erfolgt eine weitere Einschränkung der Art der baulichen Nutzung. Es wurden, zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Des Weiteren wurde eine Ausnahme für bestehende Einzelhandelsbetriebe ergänzt.

3 Anlass der Veränderungssperre

Für eine Teilfläche des Geltungsbereiches der Veränderungssperre liegt ein Bauantrag zur Herstellung eines Hotels mit insgesamt 116 Zimmer bzw. 280 Betten an der Robert-Bosch-Straße vor (Grundstücke mit den Fl.-Nrn. Fl.-Nrn. 1671/5, 1671/20, 1671/21 und 1671/22). Eine weitere Baugenehmigung im Bereich des Geltungsbereiches liegt mittlerweile ebenfalls vor. Diese Nutzung hätte erhebliche Auswirkungen auf den Gewerbestandort.

Zur geordneten städtebaulichen Entwicklung des Grundstücks und den weiteren Flächen im Gewerbegebiet sind daher Bebauungsplanänderungen erforderlich. Mit den Änderungen der Bebauungspläne wird im gesamten Gewerbegebiet das Ziel verfolgt, zusätzlich zu den bereits vorhandenen Ausschlüssen, Beherbergungsbetriebe auszuschließen.

Mit der Veränderungssperre gem. § 14 BauGB soll die Möglichkeit geschaffen werden, durch die 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen" 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.

4 Planungsziele

In dem Gewerbegebiet Reutin sollen die bauleitplanerisch gesicherten Gewerbegebietsflächen vornehmlich gewerblichen Nutzungen wie Produktion oder Büros vorbehalten bleiben. Die bereits sehr knappen gewerblichen Flächen sollen nicht für Einzelhandelsbetriebe oder für Beherbergungsbetriebe in Anspruch genommen werden. Es besteht deshalb ein hoher Bedarf die vorhandenen Gewerbegebiete für eine dementsprechende Nutzungssteuerung zu sichern.

Des Weiteren würde die Ansiedlung von unverträglichen Nutzungen wie zum Beispiel Beherbergungsbetriebe in diesem für das Stadtgefüge hochsensiblen Bereich eine erhebliche Veränderung des Angebotes der Beherbergungsbetriebe im gesamten Stadtbereich bedeuten. Dies ist aus stadtplanerischer Sicht zu verhindern. Beherbergungsbetriebe sollen überwiegend an touristisch attraktiven Standorten angesiedelt werden. Eine Konzentration der touristischen Entwicklung ist demnach vor allem in Inselnähe gewünscht.

Des Weiteren besteht die Gefahr, dass innerhalb des Gewerbegebietes schützenswerte Nutzungen entstehen, die aus Sicht des Immissionsschutzes zu berücksichtigen sind und dadurch die bestehenden Betriebe einschränken. Den bestehenden Betrieben soll aber ausreichend Bestandsschutz, ohne Befürchtungen zu nötigen Änderungen ihrer Produktionsabläufe, gewährleistet werden. Außerdem sollen sie gegebenenfalls erweitern können, wenn hierfür noch ausreichend Reserven zur Verfügung stehen.

Die vorhandenen, ausgewiesenen Gewerbegebiete sollen aus aufgeführten Gründen zur Ansiedlung von Gewerbebetrieben, vorzugsweise produzierendem Gewerbe, zur Verfügung

stehen. Es besteht somit konkreter Handlungsbedarf für die Steuerung der Nutzungen im Gewerbegebiet durch den Erlass der Veränderungssperre im Bereich der Bebauungsplanänderung.

Zusammengefasst lauten die Planungsziele wie folgt:

- Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung
- Steuerung der vorhandenen Nachverdichtungspotentiale
- Sicherung der bestehenden gewerblichen Struktur
- Stärkung des produzierenden Gewerbes und Büros

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 Verlängerung der Veränderungssperre gilt gem. § 17 Abs. 1 Satz 3 BauGB zwei Jahre. Die Verlängerung wird nötig, da im Rahmen des juristischen Verfahrens gegen die Veränderungssperre weitere Zeit und Sorgfalt für eine städtebaulich tragfähige Planänderung und Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen vor Satzungsbeschluss erforderlich ist.

Nach Ablauf der Frist bzw. mit der Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses tritt sie außer Kraft, eine letztmalige Verlängerung um ein Jahr wäre möglich, wobei sie nur zulässig wäre, wenn besondere Umstände diese weitere Verlängerung erfordern.

Lindau (B), den 02.06.2022

STADTBAUAMT LINDAU (B)

gez. Iris Möller

Abteilungsleiterin
Stadtplanung, Umwelt und Vermessung