

**Bebauungsplan Nr. 73 “Erweiterung des Gewerbegebietes”  
8. Änderung “Beherbergungsbetriebe”**

# BEGRÜNDUNG

**Fassung vom 30. November 2022 zum  
Satzungsbeschluss**

**Stadtbauamt      Stadt Lindau (B)**

**Stadt Lindau**  
(Bodensee)



## Inhaltsverzeichnis

1	Allgemeines .....	4
2	Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung.....	8
3	Bisheriges Planungsrecht .....	10
4	Anlass der 8. Änderung des Bebauungsplanes .....	12
5	Städtebauliche Entwicklungsziele .....	12
6	Wahl des Bebauungsplanverfahrens .....	16
7	Planungsrechtliche Festsetzungen .....	16
8	Sonstiges.....	17

## Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lage im Stadtgebiet.....	4
Abbildung 2	Geltungsbereich der 8. Änderung „Beherbergungsbetriebe“ des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ .....	5
Abbildung 3	Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum Lindau-Bregenz .....	8
Abbildung 4	Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur	9
Abbildung 5	Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013 .....	10

## Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Tabelle zu Nutzungen der Grundstücke in Änderungsbereich mit Stand vom 25.08.2020.....	7
Tabelle 2	Übersicht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ .....	11
Tabelle 3	Flächenbilanz des Bebauungsplanes zum Planstand vom 10.09.2021 .....	18

## 1 Allgemeines

### 1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im zentralen Teilbereich des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße im Stadtteil Reutin und ist ca. 17,10 ha. Der Geltungsbereich umfasst Teilflächen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“, welcher insgesamt mit Erweiterungen eine Größe von 20,1 ha umfasst.

Das Plangebiet grenzt im Südosten an den sich ebenfalls in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 79 „Rickenbacher Wiesen“, 6. Änderung an. Sowohl im Westen als auch im Osten werden die Strukturen des Gewerbegebietes an der Robert-Bosch-Straße bzw. Heuriedweg fortgeführt. Im Norden befindet sich die Feuerwehr der Stadt Lindau und im weiteren Verlauf nach Osten landwirtschaftlich genutzte Flächen. Im Südwesten wird der Geltungsbereich durch die Bregenzer Straße begrenzt.



Abbildung 1 Lage im Stadtgebiet

Innerhalb des Änderungsgeltungsbereiches befinden sich folgende Grundstücke mit den Fl.-Nrn.: 1305 (Teilfläche), 1307/2 (Teilfläche), 1308 (Teilfläche), 1310 (Teilfläche), 1314 (Teilfläche), 1315 (Teilfläche), 1323/1 (Teilfläche), 1323/2 (Teilfläche), 1323/3, 1323/5 (Teilfläche), 1667 (Teilfläche), 1677 (Teilfläche), 1681, 1681/7 (Teilfläche), 1688/2, 1688/3 (Teilfläche), 1688/4, 1688/8, 1690 (Teilfläche), 1690/1 (Teilfläche), 1691, 1692, 1692/2 (Teilfläche), 1694, 1695, 1695/1, 1695/2, 1695/4, 1699, 1699/2 (Teilfläche), 1699/3 (Teilfläche), 1699/4, 1699/5 (Teilfläche), 1699/6, 1700, 1702/1, 1702/2, 1704, 1704/1, 1705, 1706, 1706/1 (Teilfläche), 1708 (Teilfläche), 1711/4, 1712 (Teilfläche), 1713 (Teilfläche), 1714 (Teilfläche), 1715 (Teilfläche), 1716/1, 1717/4, 1719, 1719/3 (Teilfläche), 1719/5, 1719/6 (Teilfläche), 1726 (Teilfläche), 1726/1 (Teilfläche), 1726/3, 1729, 1731/3, 1732, 1732/1, 1733 und 1733/1, Gemarkung Reutin.

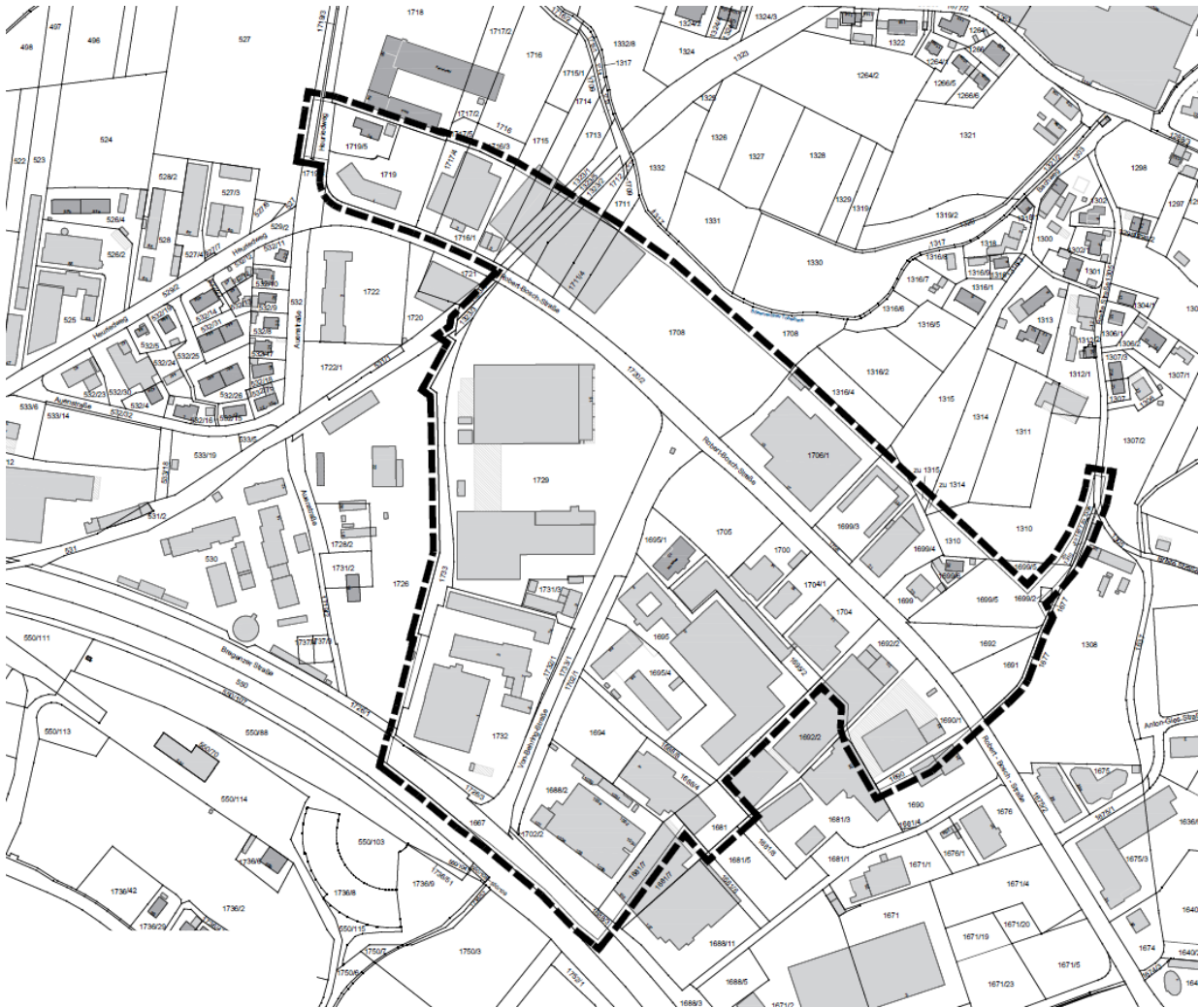


Abbildung 2 Geltungsbereich der 8. Änderung „Beherbergungsbetriebe“ des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“

## 1.2 Vorhandene Nutzungen

Der Planbereich ist bereits durch eine gewerblich genutzte Bebauung geprägt, es sind jedoch noch einige Baulücken (ca. 2,8 ha) vorhanden, welche für weitere bauliche Entwicklungen zur Verfügung stehen. Nachfolgende Tabelle stellt die innerhalb der 8. Änderung des Bebauungsplanes vorhanden Grundstücke mit ihren entsprechenden Nutzungen (Stand 25.08.2020) dar:

Grundstück mit Fl.-Nrn. (Gemarkung Reutlin)	Nutzung	Eigentum
1305 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Breite Straße)	Stadt Lindau (B)
1307/2 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer
1308 (Teilfläche)	Grünfläche	privater Eigentümer
1310 (Teilfläche) und 1314 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer

1315 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer
1323/1 (Teilfläche), 1323/2 (Teilfläche), 1323/3, 1323/5 (Teilfläche), 1708 (Teilfläche), 1711/4, 1712 (Teilfläche), 1713 (Teilfläche), 1714 (Teilfläche), 1715 (Teilfläche), 1716/1 und 1717/4	Recycling- und Entsorgungsunternehmen	privater Eigentümer
1667 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Bregenzer Straße)	Bundesrepublik Deutschland
1677 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	Stadt Lindau (B)
1681, 1688/4, 1688/8 und 1694	Verbrauchermarkt mit Parkplätzen	privater Eigentümer
1681/7 (Teilfläche)	Gartencenter	privater Eigentümer
1688/2 und 1702/2	Kfz-Betrieb, Gastronomie, Dienstleistung und Sanitärbetrieb	privater Eigentümer
1688/3 (Teilfläche)	Verkehrsbegleitfläche und Radweg	Stadt Lindau (B)
1690 (Teilfläche)	Bauunternehmen	privater Eigentümer
1690/1 (Teilfläche)	Lagerhalle	privater Eigentümer
1691	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer
1692, 1699/2 (Teilfläche) und 1699/5 (Teilfläche)	Landwirtschaftliche Nutzfläche	privater Eigentümer
1692/2 (Teilfläche)	Bootshandel-, verleih und -lager	privater Eigentümer
1695 und 1695/4	Büronutzung, Arztpraxis, Dienstleistungen, Schreinerei und Veranstaltung	GWG
1695/1	Kirchliche Einrichtung	privater Eigentümer
1695/2 und 1704	Blumengroßhandel	privater Eigentümer
1699	Kfz-Prüfstelle	privater Eigentümer

1699/3 (Teilfläche) und 1706	Wertstoffhof	privater Eigentümer
1699/4	Kfz-Betrieb	privater Eigentümer
1699/6	Wohnnutzung	privater Eigentümer
1700	Kfz-Betrieb	privater Eigentümer
1702/1	Verkehrsbegleitfläche	Stadt Lindau (B)
1704/1	Kirchliche Einrichtung	privater Eigentümer
1705 und 1729	Parkplatz und Herstellung von Industrieprodukten	privater Eigentümer
1706/1 (Teilfläche)	Spedition und Herstellung von Industrieprodukten	privater Eigentümer
1719	Sanitärbetrieb und Wohnnutzung	privater Eigentümer
1719/3 (Teilfläche) und 1719/6 (Teilfläche)	Verkehrsfläche (Auenstraße) mit Begleitgrün und Fuß- und Radweg	Stadt Lindau (B)
1719/5	Wohnnutzung	privater Eigentümer
1726 (Teilfläche) und 1733	Versorgungseinrichtungen	Stadtwerke Lindau
1726/1 (Teilfläche) und 1726/3	Verkehrsbegleitgrün	Stadt Lindau (B)
1731/3	Holzbaubetrieb und Malerbetrieb	privater Eigentümer
1732	Dienstleistungen, Einzelhandel, Autowaschpark und Gastronomie	privater Eigentümer
1732/1 und 1733/1	Verkehrsfläche (Von-Behring-Straße) und Begleitgrün	Stadt Lindau (B)

Tabelle 1      Tabelle zu Nutzungen der Grundstücke in Änderungsbereich mit Stand vom 25.08.2020

### 1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Gebiet der 8. 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.

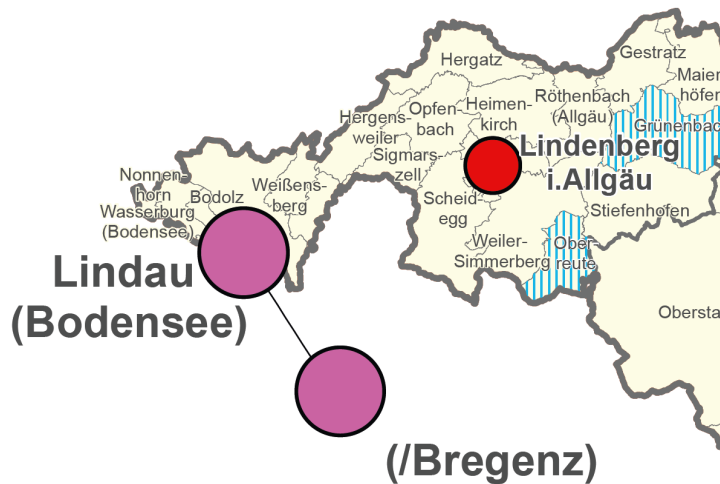


Abbildung 3 Ausschnitt aus dem LEP Bayern, Anhang 2, Strukturkarte mit Oberzentrum Lindau-Bregenz

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.”<sup>1</sup>*

### 2.2 Regionalplan Allgäu

Im Regionalplan für die Region Allgäu (16) von 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.



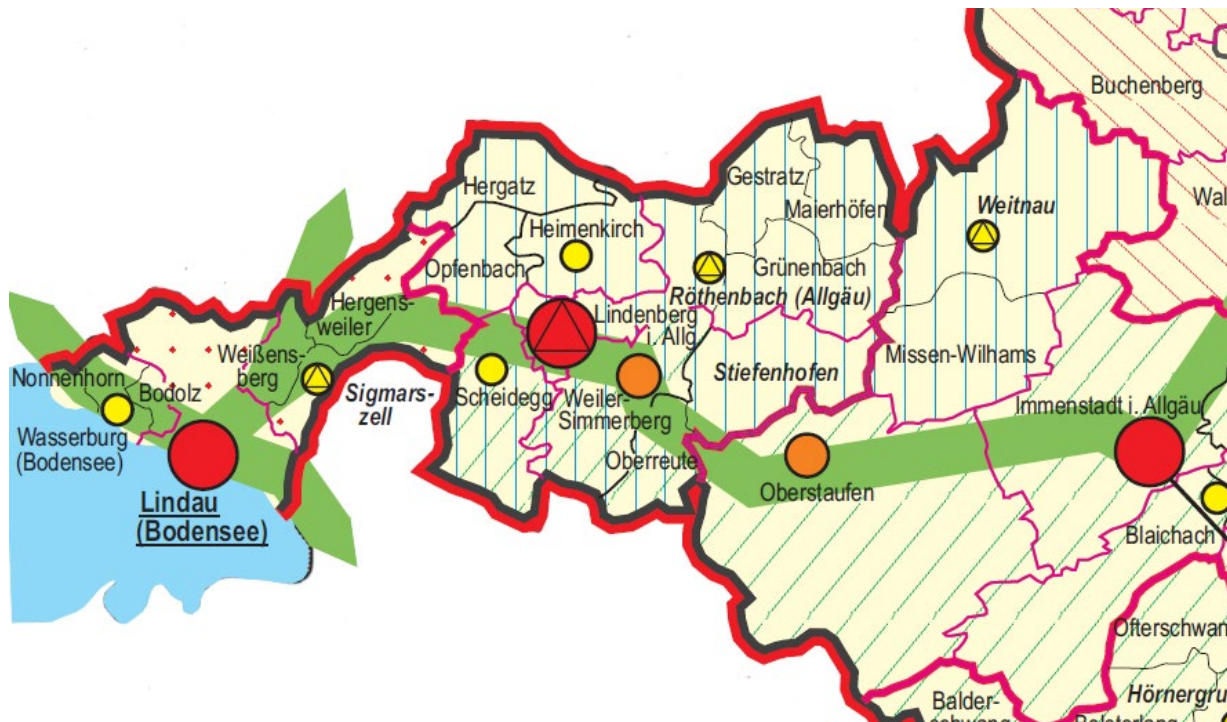


Abbildung 4 Ausschnitt aus dem Regionalplan der Region Allgäu (16), Karte Raumstruktur

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.“<sup>2</sup>*

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.“<sup>2</sup>*

Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ 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 2013<sup>3</sup> stellt für den Bereich der 8. Änderung des Bebauungsplanes „Erweiterung des Gewerbegebietes“ 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. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB des Flächennutzungsplanes ist nicht von Nöten.

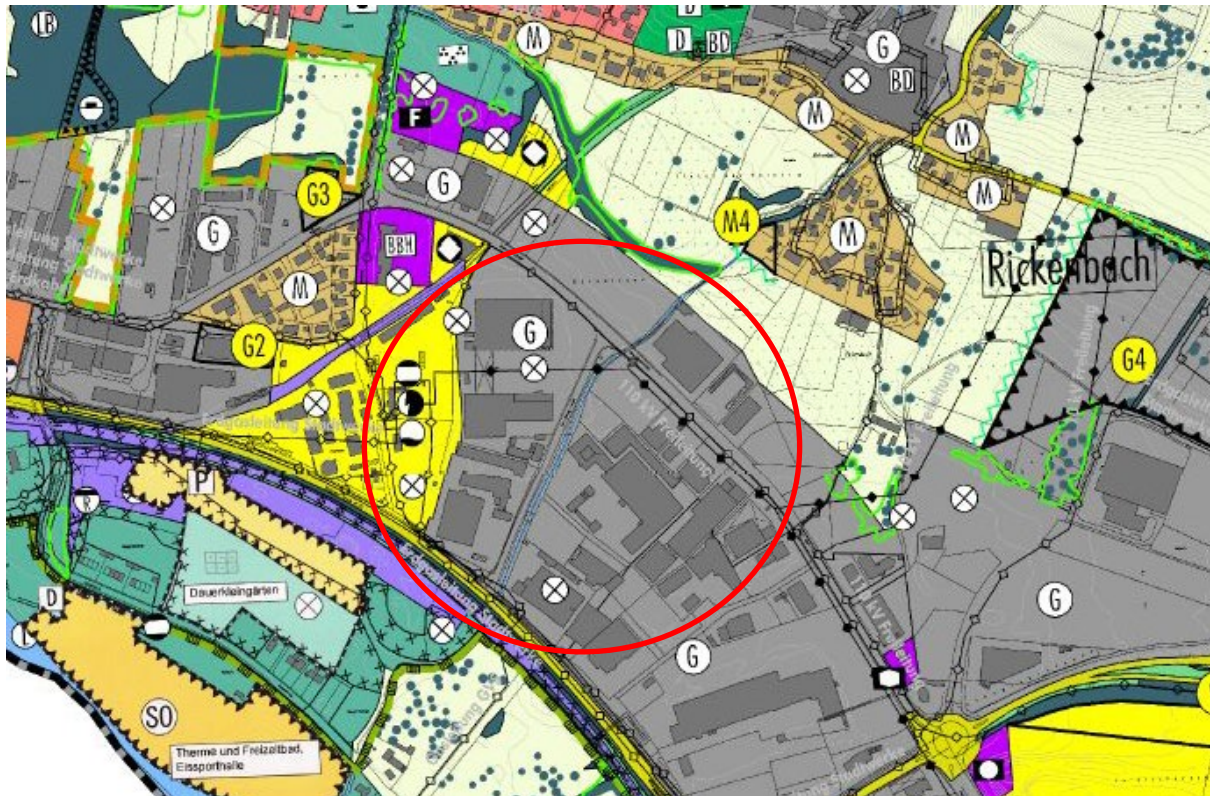


Abbildung 5 Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Lindau (B) aus dem Jahr 2013

## 3 Bisheriges Planungsrecht

Für den Planbereich besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ (rechtsverbindlich seit 29.01.1976). Er sieht im überwiegenden Teil des Geltungsbereiches ein Gewerbegebiet vor. Ziel des Bebauungsplanes war die Schaffung von weiteren Bauplätzen für Gewerbebetriebe im Anschluss an das vorhandene Gewerbegebiet „Heuried“.

Der Ursprungsbebauungsplan wurde in der Folge mit sieben Änderungen, teilweise nur in einzelnen Teilbereichen, überformt.

Die nachstehende Tabelle listet die Änderungen auf:

Titel	§ 30 (1) oder § 30 (3) BauGB	Rechtskraft	Rechtsgültig ab
1. Änderung	einfach	ja	15.02.1989

2. Änderung „Gewerbegebietserweiterung (Bus)“	qualifiziert	ja	10.10.1996
3. Änderung	einfach	ja	05.10.1998
4. Änderung „Abfallbeseitigungsbetriebe“	qualifiziert	ja	20.06.1998
5. Änderung „Verbrauchermarkt (Aldi)“	qualifiziert	ja	01.06.2013
6. Änderung „Aufhebung im Bereich Sondergebiet“		ruht	
7. Änderung „Einzelhandel“		ruht	

Tabelle 2 Übersicht der Änderungen des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“

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 sollte das Gewerbegebiet dazu dienen, bestehenden Betrieben Erweiterungsflächen zur Verfügung zu stellen und weitere vergleichbare Gewerbebetriebe anzusiedeln. Einzelhandelsbetriebe entsprachen nicht dem Ziel Gewerbebetriebe anzusiedeln und Erweiterungsflächen für bereits vorhandene Betriebe zu schaffen.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit dem 10.10.1996) umfasst den westlichen Teilbereich des ursprünglichen Bebauungsplanes, welcher keine Nutzung vorsieht. Durch die Änderung wird eine Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Busbetriebshof“ und Flächen für die Abfallentsorgung sowie für Ablagerungen festgesetzt. Die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ umfasst den Geltungsbereich der 2. Änderung nicht, sodass der Teilbereich durch die 8. Änderung nicht berührt werden und die Festsetzungen weiterhin Bestand haben.

Einschränkende Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfasst wiederum die 3. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 05.10.1998). Es wurden, zusätzlich zu den Einzelhandelsbetrieben, Schank- und Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten ausgeschlossen. Des Weiteren wurde eine Ausnahme für bestehende Einzelhandelsbetriebe ergänzt. Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB bestehende Einzelhandelsbetriebe erweitert werden, soweit sie nicht die in § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzten Grenzen überschreiten.

Die 4. Änderung (rechtsverbindlich seit 20.06.1998) hatte die Erweiterung des Bebauungsplanes zum Anlass. Gesichert wurde durch diese Änderung die Sanierungsmöglichkeit des bestehenden Abfallbeseitigungsbetriebes nördlich der Robert-Bosch-Straße. Ebenso wie die 2. Änderung ist auch die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ nicht Bestandteil der 8. Änderung.

Die 5. Änderung des Bebauungsplanes (rechtsverbindlich seit 01.06.2013) diente der Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes. Ziel der Änderung war die planungsrechtliche Sicherung zur Erweiterung des bestehenden Discountmarktes mit ergänzend geplanten Lagerflächen sowie der Sozialräume.

Die weiteren aufgeführten Änderungen wurden nicht abgeschlossen. Die Änderungsverfahren ruhen.

#### **4 Anlass der 8. 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 Gewerbebetrieben 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ eine städtebaulich verträgliche Entwicklung der Grundstücke im gesamten Gewerbegebiet 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 Drumlins 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. 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 Gewerbesektor 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 Ge-

werke, 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 m<sup>2</sup> bzw. 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger 70.000 m<sup>2</sup> festgesetzt wird (Grenzwerte nach § 13a Abs. 1 Satz 2 BauNVO).

Der Bebauungsplan Nr. 73 umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 17,10 ha (ca. 170.930 m<sup>2</sup>). Für die Gewerbeflächen (insgesamt ca. 144.110 m<sup>2</sup>) ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 festgesetzt, sodass die zulässige Grundfläche insgesamt ca. 115.190 m<sup>2</sup> betragen kann. Damit wird der Grenzwert in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 2 BauGB von 70.000 m<sup>2</sup> überschritten. Die Voraussetzung nach § 13a BauGB sind demnach nicht gegeben, sodass für die 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ 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 8. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 73 „Erweiterung des Gewerbegebietes“ geändert:

### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

#### *Gewerbegebiet:*

*Gewerbegebiet i. S. v. § 8 BauNVO mit der Einschränkung i. S. v. § 1 Abs. 5 BauNVO, dass Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Vergnügungsstätten und Betriebe des Beherbergungsgewerbes nicht zulässig sind.*

*Ausnahmsweise können gem. § 31 Abs. 1 BauGB bestehende Einzelhandelsbetriebe in räumlichem Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen erweitert werden. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vorgaben dürfen dabei nicht überschritten werden.*



*Bei vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ist die Gesamtverkaufsfläche einschließlich der überdachten und sonstigen Freiflächen auf 4.000 m<sup>2</sup> begrenzt (Verkaufsfläche für Baumarkt und Gartenmarkt jeweils max. 2.000 m<sup>2</sup>).*

Im Änderungsbereich ist ein Gewerbegebiet festgesetzt. Um die Nutzungen innerhalb dieses Gewerbegebietes steuern zu können, werden einzelne Nutzungen im Sinne von § 1 Abs. 5 BauNVO als nicht zulässig festgesetzt. Durch die 8. Änderung werden nun zusätzlich zu Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften und Vergnügungsstätten auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes ausgeschlossen.

Damit sollen vor allem die vorhandenen Gewerbeflächen dem produzierenden und verarbeitenden Gewerbe vorbehalten und 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.

Um den bestehenden Einzelhandelsbetrieben eine Erweiterung nicht zu verwehren, wird die bereits in der 3. Änderung aufgeführte Ausnahme zur Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben weiter aufgeführt. Demnach können bestehende Einzelhandelsbetriebe in räumlichem Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen erweitert werden. Dadurch soll eine Bestandssicherung erfolgen und die vorhandene Nahversorgung für die Bevölkerung weiterhin gesichert werden. Bei vorhandenen Einzelhandelsbetrieben ist die Gesamtverkaufsfläche einschließlich der überdachten und sonstigen Freiflächen auf 4.000 m<sup>2</sup> begrenzt (Verkaufsfläche für Baumarkt und Gartenmarkt jeweils max. 2.000 m<sup>2</sup>).

Von einem Ausschluss der Nutzungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO (Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter) wird aus oben genannten Gründen abgesehen. Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan und den dazugehörigen Änderungen sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, ausnahmsweise zulässig. Im vorliegenden Änderungsgebiet sind bereits Nutzungen zu Wohnzwecken vorhanden die in der Vergangenheit zu keinen Konflikten geführt haben. Es ist des Weiteren zu erwarten, dass von der Ausnahme nur in Einzelfällen Gebrauch gemacht wird, sodass kein allgemeiner Ausschluss gem. § 1 Abs. 5 BauNVO der Ausnahme in die Festsetzungen aufgenommen wird. Die Ausnahme wird dann im Genehmigungsverfahren im Einzelfall geprüft.

## **8 Sonstiges**

### **8.1 Verkehrliche Erschließung**

Die verkehrliche Haupteerschließung erfolgt über die Bregenzer Straße sowie die Robert-Bosch-Straße. Überörtlich besteht Anschluss an die Bundesautobahn 96 Richtung Memmingen/München bzw. nach Österreich. Die innere Erschließung des Gebietes wird durch die Von-Behring-Straße ergänzt, welche den Änderungsbereich von Süden nach Norden durchquert.

Am Heuriedweg befindet sich die Haltestelle „Stadtwerke“ und an der Robert-Bosch-Straße die Haltestelle „Von-Behring-Straße“ der Linie 3 des Stadtbusses Lindau mit Verbindung zur Anheggerstraße/Zentraler Umsteigepunkt (ZUP) in fußläufiger Entfernung.

Des Weiteren befindet sich der neue Bahnhof „Reutin“ in ca. 1,6 km Entfernung vom Gewerbegebiet. Die Erschließung des Plangebietes durch den öffentlichen Nahverkehr ist damit sichergestellt.

Die mit der 8. 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 8. Änderung: 17,10 ha

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

Nutzung der Fläche	Fläche in ha	Flächenanteile in %
Gewerbegebiet	ca. 14,41 ha	84 %
Grünflächen	ca. 0,36 ha	2 %
Verkehrsflächen	ca. 1,90 ha	11 %
Bahnflächen	ca. 0,43 ha	2 %

Tabelle 3 Flächenbilanz des Bebauungsplanes zum Planstand vom 10.09.2021

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

Lindau (B), den 30.11.2022

---

<sup>1</sup> Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.09.2013, geändert am 01.03.2018. Bayerische Staatsregierung München.

<sup>2</sup> Regionaler Planungsverband Allgäu. Regionalplan der Region Allgäu (16). Kaufbeuren 2007.

<sup>3</sup> Flächennutzungsplan der Stadt Lindau. Büro Sieber/Stadtbauamt Lindau. Lindau 2013.