

Stadt **Lindau**
(Bodensee)



Stadt Lindau (B)

9. Änderung des Flächennutzungsplanes
im Bereich des vorhabenbezogenen Be-
bauungsplanes Nr. 135
"Neubau Aldi, Sennhofweg"

Begründung

Fassung 21.09.2023
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

	Seite
1	Rechtsgrundlagen
2	Feststellungsbeschluss
3	Begründung – Städtebaulicher Teil
4	Begründung – Sonstiges
5	Begründung – Bilddokumentation

- | | | |
|------------|--------------------------------------|--|
| 1.1 | Baugesetzbuch | Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Gesetz vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) geändert worden ist |
| 1.2 | Baunutzungsverordnung | Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Gesetz vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist |
| 1.3 | Planzeichenverordnung | Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist |
| 1.4 | Bundesnaturschutzgesetz | "Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert worden ist |
| 1.5 | Bayerisches Naturschutzgesetz | Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) vom 23. Februar 2011 (GVBl. S. 82, BayRS 791-1-U), das zuletzt durch Gesetz vom 23. Dezember 2022 (GVBl. S. 723) geändert worden ist |

Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176), sowie der Planzeichenverordnung (PlanZV) in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.06.2021 (BGBl. I S. 1802) hat der Stadtrat der Stadt Lindau (B) die 9. Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" in öffentlicher Sitzung am festgestellt.

3.1 Allgemeine Angaben**3.1.1 Zusammenfassung**

3.1.1.1 Eine Zusammenfassung befindet sich in dem Kapitel "Begründung – Umweltbericht" unter dem Punkt "Einleitung/Kurzdarstellung des Inhaltes".

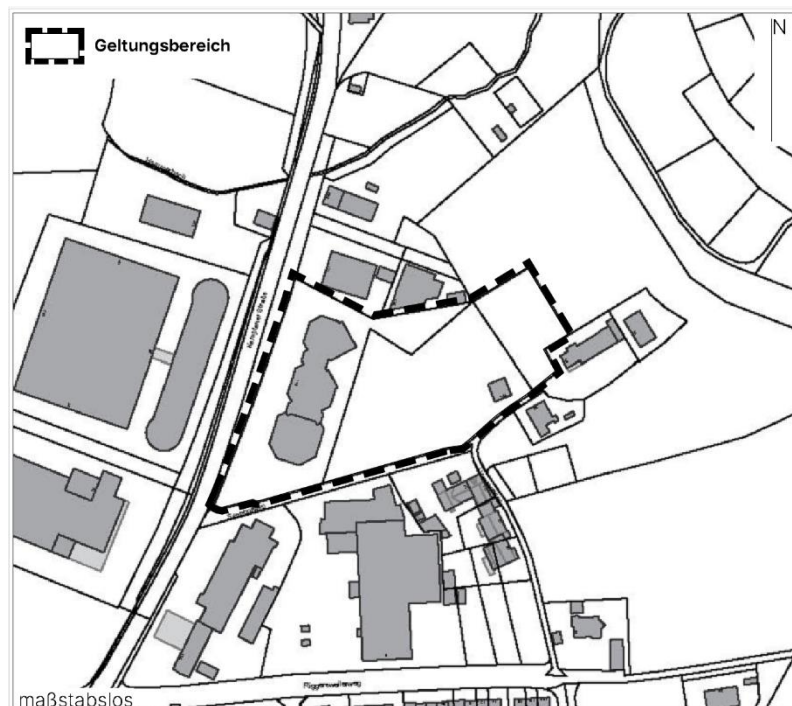
3.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

3.1.2.1 Der Änderungsbereich befindet sich im Norden des Stadtgebietes der Stadt Lindau (B). Entlang des Plangebietes verläuft die "Kemptener Straße", welche nach Norden zur Nachbargemeinde Weißenberg und im Süden bis in das Zentrum der Stadt Lindau (B) führt. Umgeben ist das Plangebiet bereits von einigen Gewerbebetrieben, aber auch Wohnbebauung grenzt östlich, am Ende des "Sennhofweges" an.

3.1.2.2 Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die "Kemptener Straße" und im Süden an den "Sennhofweg" und teilweise an den "Hammerweg" an. Nördlich grenzt an den Änderungsbereich Bestandsbebauung entlang der "Kemptener Straße" an. Östlich des Änderungsbereich befindet sich landwirtschaftliche Fläche. Lediglich im Südosten grenzt der Änderungsbereich ebenfalls an Bebauung an.

3.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 603/3, 606/3 und 606/5, Gemarkung Reutin. Der Geltungsbereich sowie die darin enthaltenen Grundstücke sind noch einmal im folgenden Lageplan abgebildet:

3.1.2.4



3.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

3.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

3.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.

3.2.1.2 Teile des Änderungsbereiches sind bereits versiegelt. Innerhalb des überplanten Bereiches befinden sich im westlichen Bereich entlang der "Kemptener Straße" gewerblich genutzte Gebäude, die das Ortsbild durch ihr Ausmaß und ihre Höhe prägen. Auch im südöstlichen Änderungsbereich befindet sich ein Bestandsstadel, welcher erhalten und in die weitere Planung eingebunden werden soll. Südlich, im Bereich des "Sennhofweg" ist ein Parkplatz vorhanden.

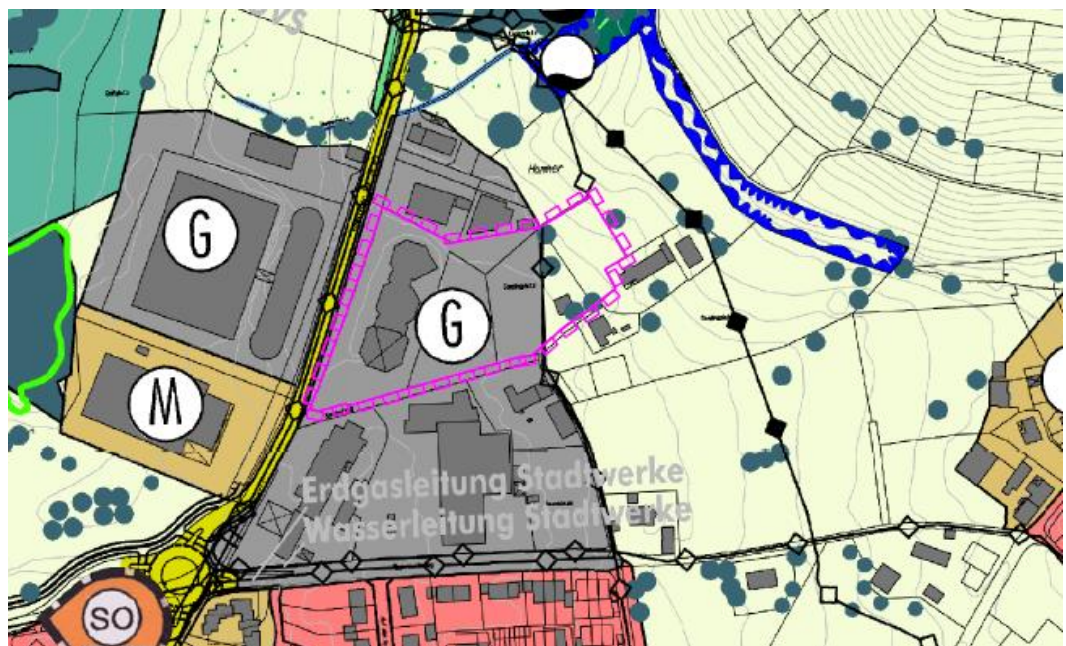
Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

3.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

3.3.1 Stand vor der Änderung

3.3.1.1 Im rechtsgültigen Flächennutzungsplan sind die Flächen derzeit überwiegend als "Gewerbliche Bauflächen" und im östlichen Bereich als "Flächen für die Landwirtschaft" dargestellt. Durch den Geltungsbereich verläuft von Nord nach Süd eine unterirdische Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitung.

3.3.1.2



3.3.2 Inhalt der Änderung

- 3.3.2.1 Im Änderungsbereich wird fortführend ein sonstiges Sondergebiet Nahversorger (SO Nahversorger) sowie ein sonstiges Sondergebiet Kindertagesstätte (SO Kita) dargestellt. Zudem wird die "Haupttradroute Kategorie 1 Maßnahme 85 des Nahmobilitätsplanes Dez. 19." dargestellt. Die dargestellten unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen werden unverändert übernommen.

3.3.3 Erfordernis der Planung

- 3.3.3.1 Die vorliegende Planung steht im Zusammenhang mit der verbindlichen Bauleitplanung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" und erfolgt im sog. Parallelverfahren gem. § 8 Abs. 3 BauGB. Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" dient der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines großflächigen Lebensmittelnahversorgers. Zudem sollen hierbei eine Kindertagesstätte, Räume für die Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V., Kreisvereinigung Lindau, medizinisches Gesundheitshandwerk sowie weitere Gewerbeflächen bzw. Büroräume auf dem Grundstück umgesetzt werden.

Hierdurch soll dem vorhandenen Bedarf nach solchen Einrichtungen Rechnung getragen werden. Innerhalb des Stadtgebietes befinden sich zwar schon einzelne Einzelhandelseinrichtungen, jedoch sind diese überwiegend im Süden angesiedelt. Aufgrund der guten verkehrlichen Anbindung kann das Einzugsgebiet auch auf die umliegenden Ortschaften erweitert werden. Da die im Flächennutzungsplan getroffenen Darstellungen nicht mit der geplanten Nutzung im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übereinstimmen, ist eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ist daher für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB erforderlich.

- 3.3.3.2 Im Jahr 2022 wurde eine Auswirkungsanalyse für die geplante Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in der Stadt Lindau von der CIMA Beratung + Management GmbH München durchgeführt. Die entsprechenden Vorgaben und Ziele gemäß LEP Bayern 2020 werden durch das Planvorhaben erfüllt. Darüber hinaus fügt sich das Vorhaben in die Leitlinien des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Lindau (B) 2015 ein. Aufgrund seiner integrierten Lagen sind am Standort Einzelhandelsansiedlungen aus dem Nahversorgungssegment zulässig, sofern das Vorhaben v.a. gegenüber den bestehenden Handelsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen sowie den wohnortnahen Lagen als verträglich einzustufen ist. Der Nachweis der Verträglichkeit wurde im Rahmen des Gutachtens dargelegt. Entsprechend ist die geplante Ansiedlung auch gemäß kommunalem Entwicklungskonzept i.S. einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen zu begrüßen.

Insgesamt trägt das Vorhaben zu einer Verbesserung der Nahversorgungsstrukturen in der Stadt Lindau (B) bei und schließt die derzeit noch vorhandene Versorgungslücke im Norden der Stadt. Insbesondere für die Wohnge-

biete im Standortumfeld und v.a. auch die dort geplanten umfangreichen Neubausiedlungen wird sich die (fußläufige) Versorgungsqualität durch das geplante Ansiedlungsvorhaben deutlich verbessern. Gleichzeitig kann eine Schädigung anderer, für die wohnortnahe Versorgung wichtiger, Handelsstandorte ausgeschlossen werden

3.3.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

3.3.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 2.1.5 Festlegung. der Stadt Lindau (B) als Oberzentrum. (Regierungsbezirk Schwaben: Augsburg, Kaufbeuren, Kempten (Allgäu) Memmingen und (Ulm/) Neu-Ulm.)
Anhang 1
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung möglichst vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung nicht zur Verfügung stehen.
- 5.3.1 Flächen für Betriebe im Sinne des §11 Abs.3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung sowie für Agglomerationen (Einzelhandelsgroßprojekte) dürfen nur in Zentralen Orten ausgewiesen werden.
 - Abweichend sind Ausweisungen zulässig
 - für Betriebe bis 1.200 m² Verkaufsfläche, die ganz überwiegend dem Verkauf von Waren des Nahversorgungsbedarfs dienen, in allen Gemeinden; diese Ausweisungen sind unabhängig von den zentralörtlichen Funktionen anderer Gemeinden zulässig und unterliegen nur der Steuerung von Ziel 5.3.2,
 - für Einzelhandelsgroßprojekte, die überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dienen, nur in Mittel- und Oberzentren sowie in Grundzentren mit bestehenden Versorgungsstrukturen in dieser Bedarfsgruppe.
- 5.3.2 Die Flächenausweitung für Einzelhandelsgroßprojekte hat an städtebaulich integrierten Standorten zu erfolgen.

Abweichend sind Ausweisungen in städtebaulichen Randlagen zulässig, wenn
 - das Einzelhandelsgroßprojekt überwiegend dem Verkauf von Waren des sonstigen Bedarfs dient oder
 - die Gemeinde nachweist, dass geeignete städtebaulich integrierte Standorte auf Grund der topographischen Gegebenheiten nicht vorliegen.

- 5.3.3 Durch Flächenausweisungen für Einzelhandelsgroßprojekte dürfen die Funktionsfähigkeit der Zentralen Orte und die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich dieser Einzelhandelsgroßprojekte nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Soweit sortimentsspezifische Verkaufsflächen die landesplanerische Relevanzschwelle überschreiten, dürfen Einzelhandelsgroßprojekte,
 - soweit in ihnen Nahversorgungsbedarf oder sonstiger Bedarf verkauft wird, 25 v.H.,
 - soweit in ihnen Innenstadtbedarf verkauft wird, für die ersten 100.000 Einwohner 30 v.H., für die 100.000 Einwohner übersteigende Bevölkerungszahl 15 v.H.

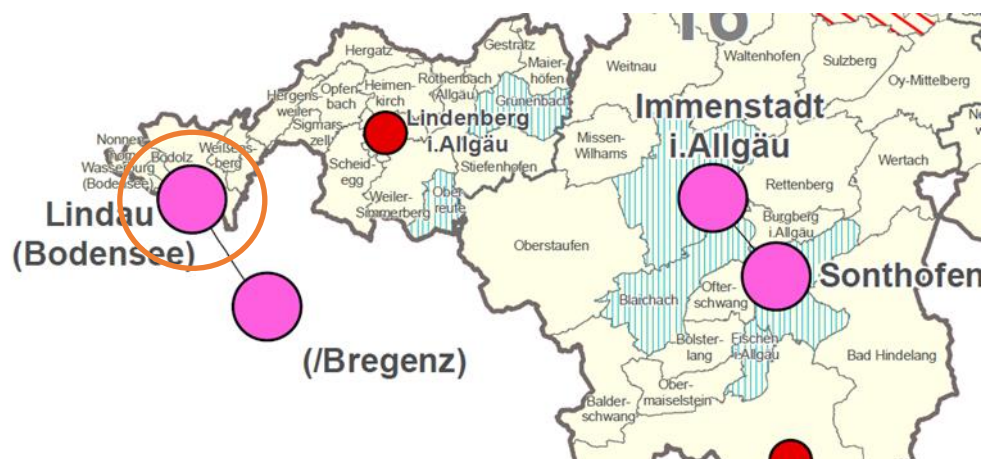
der sortimentsspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum abschöpfen.

- 8.1 Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

Entsprechend der demographischen Entwicklung und zur Umsetzung des Übereinkommens der vereinten Nationen über die Rechte von Menschen mit Behinderungen ist auf altersgerechte und inklusive Einrichtungen und Dienste in ausreichender Zahl und Qualität zu achten.

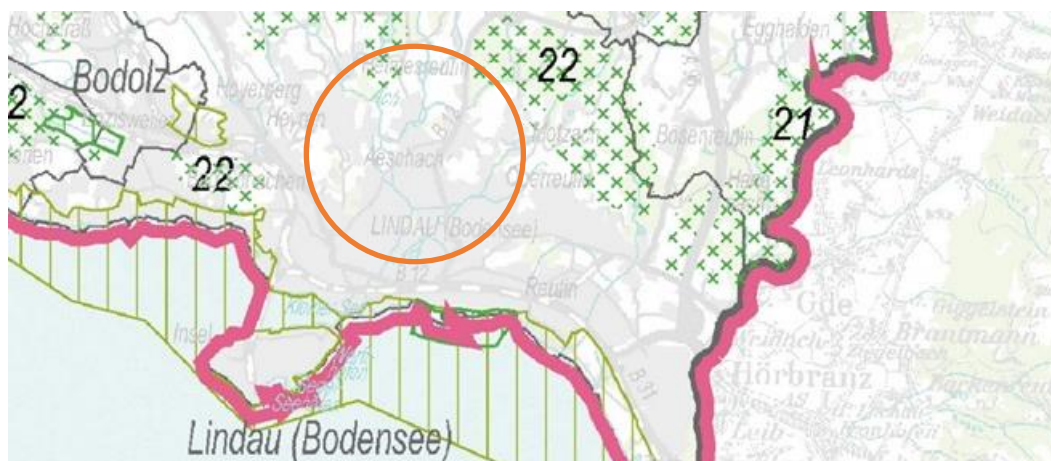
- 8.3.1 Kinderbetreuungsangebote, Allgemeinbildende Schulen, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

3.3.4.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2018, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum



3.3.4.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2018 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007.

3.3.4.4 Ausschnitt aus dem Regionalplan Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007.



3.3.4.5 Der Standort eignet sich für das Vorhaben besonders, da bereits eine sehr gute Erschließung über den "Sennhofweg" und die Kemptener Straße" vorhanden ist. Darüber hinaus befindet sich innerhalb des Geltungsbereiches bereits ein ungenutztes Bestandsgebäude, welches abgerissen werden soll. Folglich entsteht eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, sodass durch das Vorhaben ein geringerer Anteil an neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden muss.

3.3.4.6 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.

3.3.4.7 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

3.3.5 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

3.3.5.1 Im Allgemeinen werden Immissionsschutzkonflikte auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt. Auf das Vorhaben wirken die Verkehrslärmimmissionen der westlich verlaufenden Bundesstraße B12 ein. Zudem wirken vom geplanten Vorhaben Gewerbelärmimmissionen auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen ein. In Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung (Sieber Consult, Fassung vom 16.08.2023) wurden die Verkehrslärmimmissionen gemäß der DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie der 16. BImSchV (Verkehrslärmschutzverordnung) ermittelt und bewertet. Weiterhin wurden in der schalltechnischen Untersuchung die Gewerbelärmimmissi-

onen des Vorhabens auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen gemäß TALärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Gewerbegebiet (GE) im geplanten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 135 "Neubau Aldi, Sennhofweg" teilweise überschritten werden. Die höchsten Beurteilungspegel von bis zu 69 dB(A) tags werden am Hauptgebäude, an der direkt an die Straße angrenzenden Westfassade im Erdgeschoss erreicht. Dies entspricht einer Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 von 4 dB(A) tags. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 69 dB(A) tags werden gerade eingehalten. An der Nord- und Südfassade des Hauptgebäudes wird der Orientierungswert jeweils bis zu einem Abstand von ca. 8 m, gemessen von der Westfassade, überschritten. Um die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 im Plangebiet zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Für den Bebauungsplan werden deshalb Festsetzungen zur Orientierung der zum Lüften erforderlichen Fensteröffnungen von Aufenthaltsräumen bzw. zum Einbau von Lüftungstechnischen Anlagen sowie zum Mindestschalldämmmaß der Außenbauteile enthalten.

Die Berechnung der Gewerbelärmimmissionen des geplanten Vorhabens auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen zeigt, dass die zulässigen Immissionsrichtwerte der TALärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden können. Da die Immissionsrichtwerte der TALärm nicht an allen Einwirkorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, wurde gemäß Ziffer 3.2.1 der TALärm die Vorbelastung durch die weiteren gewerblichen Anlagen in der Umgebung betrachtet. Hierfür wurden pauschale Flächenschallquellen angesetzt, die den typischen Emissionen eines Gewerbegebietes entsprechen. Die Ergebnisse zeigen, dass auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TALärm zu erwarten sind. Organisatorische Maßnahmen hinsichtlich des durch das Vorhaben erhöhten Verkehrsaufkommen nach Ziffer 7.4 der TALärm sind nicht erforderlich. Konflikte aufgrund des Spitzenpegelkriteriums der TALärm sind bei Anlieferungen im Nachtzeitraum nicht ausgeschlossen. Insbesondere hinsichtlich der geplanten nächtlichen Anlieferung des ALDI-Marktes sind deshalb lärmschutztechnische Bestimmungen erforderlich. Diese sehen unter anderem vor, dass das Tor der Laderampe bei Anlieferungen im Nachtzeitraum geschlossen zu halten ist, sowie dass das Tor ein Mindestschalldämmmaß aufzuweisen hat. Weiterhin ist eine lärmschutztechnische Bestimmung enthalten, die einen Maximalwert für den Spitzenpegel der Betriebsbremse von Lkw, die zur nächtlichen Anlieferung eingesetzt werden, vorsieht.

Durch die vorgenannten Maßnahmen werden die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gesichert. Folglich können jegliche auftretende Konflikte auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung geregelt werden.

- 3.3.5.2 Für die überplanten und die unmittelbar angrenzenden Flächen sind nach Auskunft der Fachbehörden keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

4.1 Erschließungsrelevante Daten**4.1.1 Kennwerte**

4.1.1.1 Fläche des Änderungs- Geltungsbereiches: 1,20 ha

4.1.1.2 Flächenanteile:

Darstellung vor der Änderung	Darstellung nach der Änderung	Fläche in ha
Gewerbliche Bauflächen	SO Nahversorger	0,81 ha
Gewerbliche Bauflächen	SO Kita	0,09 ha
Gewerbliche Bauflächen	Grünfläche	0,06 ha
Flächen für Landwirtschaft	SO Kita	0,05 ha
Flächen für Landwirtschaft	Grünflächen	0,19 ha

Wird noch ergänzt

Plan aufgestellt am: 21.09.2023

Planungsteam Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten:

Stadtplanung und Projektleitung	L. Burger
Landschaftsplanung	M. Werner
Immissionsschutz	B. Buck

Verfasser:

.....

Sieber Consult GmbH, Lindau (B)/Weingarten

(i.A. L. Burger)

Die Planung ist nur zusammen mit Textteil und zeichnerischem Teil vollständig. Versiegelte Originalfassungen tragen die Unterschrift der Planerin.