

Stadt **Lindau**
(Bodensee)



Stadt Lindau (B)

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

Begründung

Fassung 27.08.2024
Sieber Consult GmbH
www.sieberconsult.eu



Inhaltsverzeichnis

| | Seite |
|---|-------------------------------------|
| 1 | Feststellungsbeschluss 3 |
| 2 | Begründung – Städtebaulicher Teil 4 |
| 3 | Begründung – Sonstiges 14 |

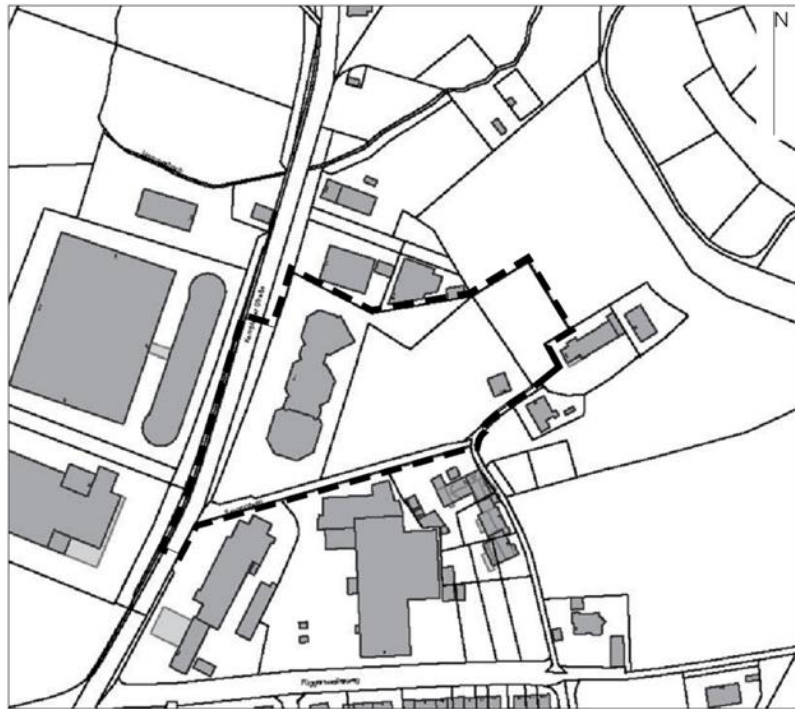
Auf Grund von § 6 Abs. 5 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221), der Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786 zuletzt geändert 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.

2.1 Allgemeine Angaben**2.1.1 Zusammenfassung**

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

2.1.2 Abgrenzung und Beschreibung des Änderungsbereiches

- 2.1.2.1 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.
- 2.1.2.2 Der Änderungsbereich grenzt im Westen an die "Kemptener Straße" und im Süden an den "Sennhofweg" und teilweise an den "Hammerweg" an. Große Teile des Änderungsgebietes werden bereits gewerblich genutzt. Das zwischenzeitlich ungenutzte Bestandsgebäude soll abgerissen werden. Folglich entsteht eine Wiedernutzung einer bereits teilweise versiegelten Fläche, so dass durch das Vorhaben ein geringerer Anteil an neuen, hochwertigen Böden versiegelt werden muss. Durch die Nutzung sind große Teile des zu ändernden Gebietes (teil-)versiegelt. Im zentralen bis östlichen Bereich befinden sich landwirtschaftliche Grünflächen. Nordöstlich stockt ein Gehölzbestand. Im südöstlichen Geltungsbereich der Änderung befindet sich ein einzelnes Wohngebäude mit angebauter Scheune.
- 2.1.2.3 Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich die Grundstücke mit den Fl.-Nrn. 603/3, 605, 606/3 und 606/5, 606/6 (Teilfläche), 915/2 (Teilfläche), 915/7 (Teilfläche), Gemarkung Reutin. Der Geltungsbereich sowie die darin enthaltenen Grundstücke sind noch einmal im folgenden Lageplan abgebildet:



2.2 Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

2.2.1 Bestandsdaten und allgemeine Grundstücksmorphologie

- 2.2.1.1 Die landschaftlichen Bezüge werden vom Östlichen Bodenseebecken geprägt.
- 2.2.1.2 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.

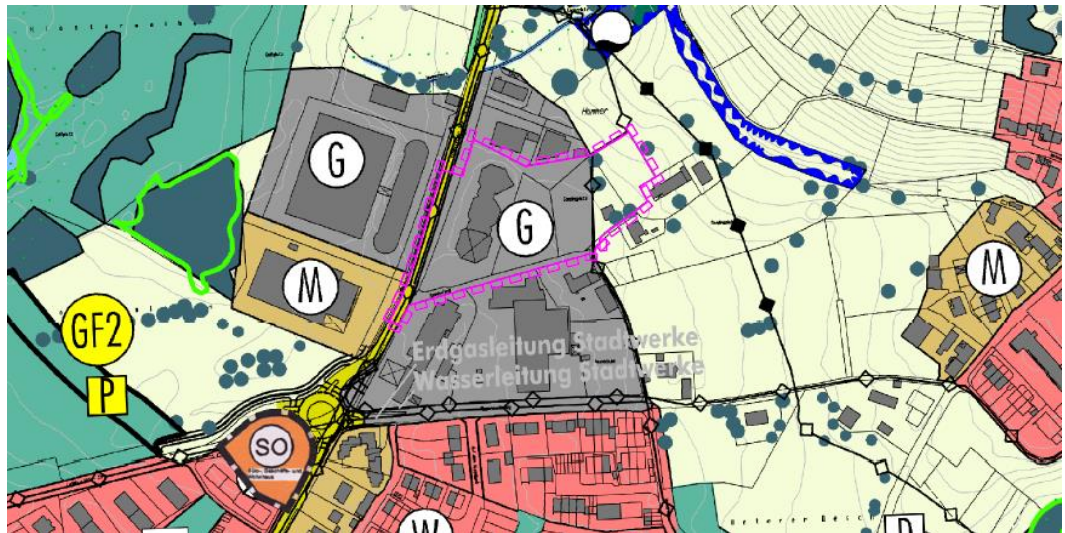
Darüber hinaus sind keine herausragenden naturräumlichen Einzelemente vorhanden.

2.3 Stand vor der Änderung; Inhalt der Änderung

2.3.1 Stand vor der Änderung

- 2.3.1.1 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.

2.3.1.2



2.3.2 Inhalt der Änderung

- 2.3.2.1 Im Änderungsbereich wird fortführend ein sonstiges Sondergebiet Nahversorger (SO Nahversorger) sowie ein sonstiges Sondergebiet Kindertagesstätte (SO Kita) dargestellt. Zudem wird die "Haupttradrouten Kategorie 1 Maßnahme 85 des Nahmobilitätsplanes Dez. 19." dargestellt. Die dargestellten unterirdischen Hauptversorgungs- und Hauptwasserleitungen werden unverändert übernommen. Aufgrund der auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärmimmissionen der Bundesstraße B 12 und der vom Plangebiet ausgehenden Gewerbelärmemissionen erfolgt die Darstellung von Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes. Die Lärmkonflikte sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung zu untersuchen und durch immissionsschutztechnische Festsetzungen im Bebauungsplan zu lösen.

2.3.3 Erfordernis der Planung

- 2.3.3.1 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 Lebensmittelnaheversorgers. 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.

- 2.3.3.2 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 Wohngebiete 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

2.3.4 Übergeordnete Planungen, andere rechtliche Vorgaben, Standortwahl

- 2.3.4.1 Für den überplanten Bereich sind u.a. folgende Ziele des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) des Bayerischen Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat, maßgeblich:

- 2.1.5 Festlegung. der Stadt Lindau (B) als Oberzentrum.
Anhang 1
- 3.2 In den Siedlungsgebieten sind die vorhandenen Potenziale der Innenentwicklung vorrangig zu nutzen. Ausnahmen sind zulässig, wenn Potenziale der Innenentwicklung begründet 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.

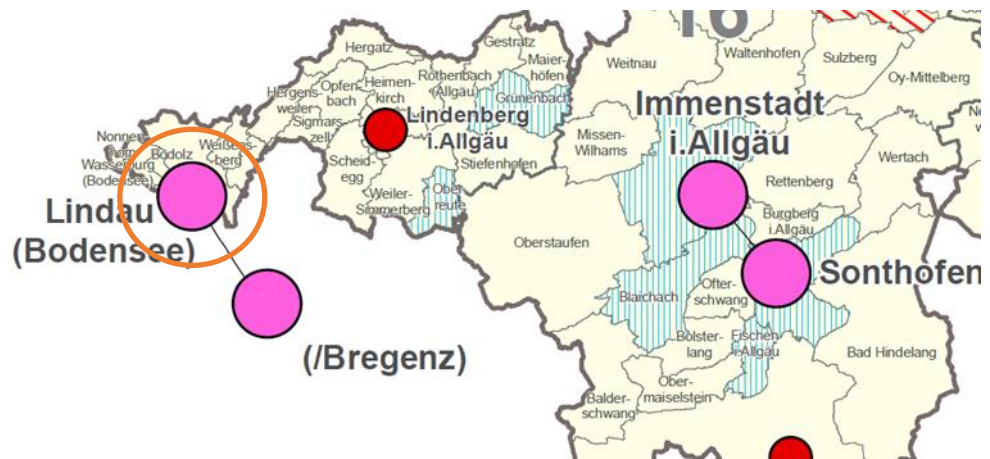
- 8.1 Soziale Einrichtungen und Dienste der Daseinsvorsorge sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

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 einschließlich der Versorgung mit Ganztagsangeboten, Berufliche Schulen, Einrichtungen der Erwachsenenbildung sowie Sing- und Musikschulen sind in allen Teilräumen flächendeckend und bedarfsgerecht vorzuhalten.

2.3.4.2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsprogramm Bayern 2023, Karte Anhang 2 "Strukturkarte"; Darstellung als Oberzentrum



2.3.4.3 Die Planung steht in keinem Widerspruch zu den o.g. für diesen Bereich relevanten Zielen des Landesentwicklungsprogramms Bayern 2023 (LEP) sowie des Regionalplans Region Allgäu, 16, in der Neufassung vom 10.01.2007.

2.3.4.4 Zum Ziel 5.3.2: Lage in der Gemeinde:

Sinn und Zweck des geplanten Vorhabens ist es eine wohnortnahe und damit verbrauchernahe Grundversorgung zu ermöglichen. Hierdurch soll allen Bevölkerungsgruppen die Möglichkeit geschaffen werden, Einkäufe und Besorgungen zur Deckung des Grundbedarfs zu erledigen.

Um diesem Ziel gerecht zu werden, muss der Vorhabenstandort wohnsiedlungsräumlich integriert sein, das Vorhaben muss überwiegend der Nahversorgung dienen und es darf zentrale Versorgungsbereiche nicht beeinträchtigen. Die Stadt ist sich der besonderen städtebaulichen Anforderungen eines solchen Vorhabens bewusst und hat aus diesem Grunde die CIMA Beratung + Management GmbH mit einer entsprechenden Auswirkungsanalyse beauftragt.

Die CIMA Beratung + Management GmbH hat sich im Rahmen dieser "Auswirkungsanalyse inkl. Landesplanung zur geplanten Ansiedlung eines Aldi-Lebensmitteldiscounters in Lindau" vom 04.02.2022 unter anderem mit der

"Lage in der Gemeinde" befasst. Das unmittelbare Standortumfeld zeichnet sich dabei durch folgende Nutzungen aus:

- Südlich des Planungsbereiches befinden sich zunächst zwei Autohäuser sowie eine Tankstelle und Autowaschstraße. Weiter südlich schließt jedoch Wohnbebauung an. Diese wird in den nächsten Jahren durch die angrenzenden Neubaugebiete "Oberes Rothenmoos West" und "Inselbräupark" weiter ausgebaut. Insgesamt entstehen hier knapp 300 Wohneinheiten im Geschosswohnungsbau sowie 38 Einzelhäuser.
- Südwestlich ist am Kreisverkehr "Ludwig-Kick-Straße/Kemptener Straße" ein Alnatura Biomarktes sowie ein dm Drogeriemarktes vorhanden. Auch hier schließen Wohngebiete an den zukünftigen Einzelhandelsstandort an.
- Unmittelbar westlich gegenüber des Vorhabenstandortes ist die Denkfabrik lokalisiert, in welcher eine Vielzahl von Gewerbebetrieben unterschiedlicher Branchen ansässig ist. Südlich und nördlich davon schließen ein Autohaus sowie ein Hofladen an.
- Im Norden folgen auf das Plangrundstück vereinzelt Wohnhäuser, welchen z.T. durch kleineren Kfz-Handel ergänzt werden.
- Östlich des Vorhabenstandortes schließen Wohnhäuser sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen an.

Insgesamt lässt sich festhalten, dass der Standort eine Mischnutzung aufweist. Eine gewerbliche Prägung ist zwar vorhanden, jedoch ist der gesamte Bereich auch von Wohnnutzungen umgeben. Hinzu kommt, dass mit einer nicht unerheblichen Steigerung der Wohnnutzungen zu rechnen ist. Der Standort ist aus Sicht der Stadt Lindau (B) daher wohnsiedlungsnah integriert.

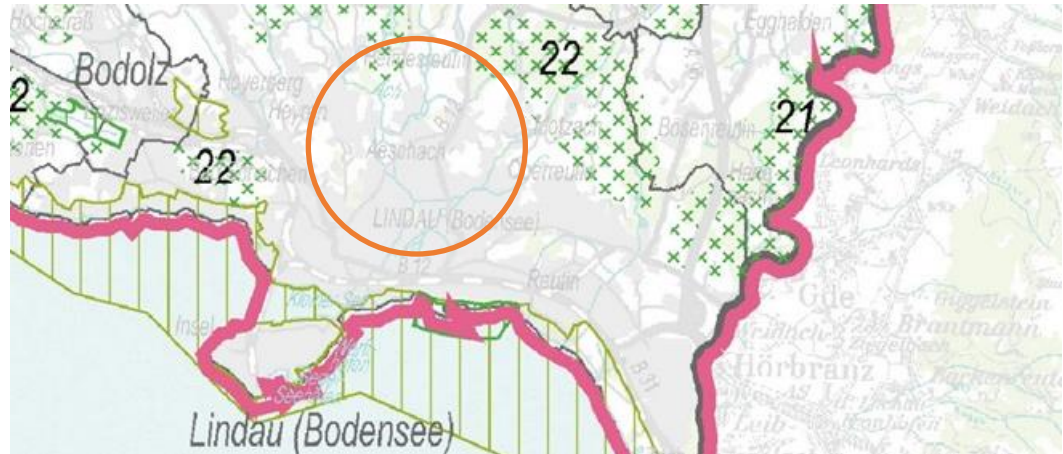
Wie weiter in der Auswirkungsanalyse ausgeführt zeichnet sich der Standort darüber hinaus über eine hervorragende Erreichbarkeit aus. Der Standort ist sowohl verkehrlich durch die direkte Lage an der "Kemptener Straße", die zugleich als Bundesstraße B 12 das Stadtgebiet als Hauptverkehrsachse quert, vom gesamten Stadtgebiet gut verkehrlich zu erreichen. Aber darüber hinaus insbesondere auch durch eine Anbindung an den örtlichen ÖPNV für jede Bevölkerungsgruppe zu erreichen. Unmittelbar südwestlich des Vorhabenstandortes befindet sich in einer Entfernung von ca. 100 m die Bushaltestelle "Hasenbank", welche in einer halbstündlichen Taktung von der Buslinie 4 angefahren wird.

Besonders hervorzuheben ist auch, dass der Standort von Süden kommend fußläufig erreichbar ist. Somit ist die Erreichbarkeit für nicht motorisierte Kundengruppen neben dem ÖPNV auch über Fußwege möglich. Die Wohnsiedlungen im Süden bzw. Südwesten beginnen etwa in einer Entfernung von ca. 170 m des Planvorhabens, sodass sich ein großer Teil dieser Wohnsiedlungen, und v.a. auch die umfassenden Neubaugebiete, in fußläufiger Entfernung zum Planvorhaben befinden.

Im Rahmen der genannten Auswirkungsanalyse wurde neben dem Standort auch die Wettbewerbssituation betrachtet und im Ergebnis festgestellt, dass durch die geplante Ansiedlung der Fa. Aldi keine negativen städtebaulichen

Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen (insbesondere auf den zentralen Versorgungsbereich Aeschach, den zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt sowie sonstigen Nahversorgungsstrukturen) in Lindau oder dem Umland auszugehen ist.

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



- 2.3.4.6 Die Stadt verfügt über ein Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK) mit dem Titel Lindau 2030. Laut ISEK liegen dem neuen Flächennutzungsplan folgende Leitziele zu Grunde:
- Die städtebauliche Entwicklung soll in Anpassung an die sensiblen landschaftlichen Gegebenheiten erfolgen. Vorrangig sollen die innerörtlichen Flächenpotenziale erschlossen werden. Der Außenbereich soll von Bebauung freigehalten werden. Falls in den Außenbereich eingegriffen wird, soll ein Siedlungszusammenhang vorhanden sein. Parallel zur Erstellung des ISEK wurde das Einzelhandelskonzept für Lindau fortgeschrieben.
- Grundsätzlich lässt sich festhalten, dass die vorliegende Planung in keinem Widerspruch zu beiden Konzepten steht. Die Fläche ist vorgeprägt und an den Siedlungszusammenhang angeschlossen.
- 2.3.4.7 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.
- 2.3.4.8 Denkmäler im Sinne des Bayerischen Denkmalschutzgesetzes (BayDSchG): siehe Punkt "Schutzgut Kulturgüter" des Umweltberichtes.
- 2.3.4.9 Inhalte von anderen übergeordneten Planungen oder andere rechtliche Vorgaben werden durch diese Planung nicht tangiert.

2.3.5 Nutzungskonfliktlösung, Immissionsschutz

- 2.3.5.1 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 14.08.2024) 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 Gewerbelärmimmissionen des Vorhabens auf die umliegenden schützenswerten Nutzungen gemäß TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) ermittelt und bewertet.

Die Berechnungsergebnisse der Verkehrslärmimmissionen zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1 für ein Mischgebiet (MI) 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 Bundesstraße angrenzende Westfassade im Erdgeschoss erreicht. Dies entspricht einer Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 von 9 dB(A) tags. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) tags wird um 5 dB(A) überschritten. Auf Höhe des 2. Obergeschosses sind die Beurteilungspegel an der Westfassade etwas geringer, allerdings ist der Überschreitungsbereich insgesamt größer. An der Nord- und Südfassade des Hauptgebäudes wird der Orientierungswert jeweils bis zu einem Abstand von ca. 28 m, gemessen von der Westfassade, überschritten. Um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Innenräumen zu gewährleisten, sind Lärmschutzmaßnahmen erforderlich. Im Bebauungsplan sind deshalb Festsetzungen 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 TA Lärm an den maßgeblichen Einwirkorten eingehalten werden können. Da die Immissionsrichtwerte der TA Lärm nicht an allen Einwirkorten um mindestens 6 dB(A) unterschritten werden, wurde gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm die Vorbelastung durch die weiteren gewerblichen Anlagen in der Umgebung betrachtet. Hierzu wurden die Genehmigungsunterlagen der umliegenden Nutzungen geprüft. Unter Berücksichtigung der darin enthaltenen Auflagen und der Art der Nutzung wurden daraus flächenbezogen Schalleistungspegel abgeleitet, die bei der Ermittlung der gewerblichen Vorbelastung im Tagzeitraum berücksichtigt wurden. Die Ergebnisse zeigen, dass auch unter Berücksichtigung der gewerblichen Vorbelastung keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm zu erwarten sind. Organisatorische Maßnahmen hinsichtlich des durch das Vorhaben erhöhten Verkehrsaufkommen nach Ziffer 7.4 der TA Lärm sind nicht erforderlich.

Um eine Einhaltung der Immissionsrichtwerte an den umliegenden schützenswerten Nutzungen sicherzustellen, sind lärmschutztechnische Bestimmungen

erforderlich. Diese sehen vor, dass die Betriebszeiten, aller gewerblichen Nutzungen sowie deren Anlieferung auf den Tagzeitraum (06:00- 22:00 Uhr) beschränkt sind, die Laderampe des ALDI-Marktes mit einer Gummilippe auszuführen ist, die Be- und Entladetätigkeiten der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. im Gebäudeinneren zu erfolgen haben, die Fenster von Produktionsräumen der Lebenshilfe für Menschen mit Behinderung e.V. bei lärmintensiven Tätigkeiten lediglich zu kippen und nicht vollständig zu öffnen sind, die Einkaufswagensammelstelle des ALDI-Marktes dreiseitig, fugendicht einzuhausen ist und so zu errichten ist, dass die Öffnung in Richtung Westen, bzw. Südwesten ausgerichtet ist und die Fahrgassen des Parkplatzes asphaltiert auszuführen sind. Weiterhin wird ein maximaler Schallleistungspegel der technischen Außenanlagen (z.B. Klimageräte, Wärmepumpe) auf dem nördlichen Dach des Gebäudes vorgegeben.

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.

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

3.1 Erschließungsrelevante Daten

3.1.1 Kennwerte

3.1.1.1 Fläche des Änderungs- Geltungsbereiches: 1,42 ha

3.1.1.2 Flächenanteile:

| Darstellung vor der Änderung | Darstellung nach der Änderung | Fläche in ha |
|------------------------------|-------------------------------|--------------|
| Gewerbliche Bauflächen | SO | 0,92 ha |
| Gewerbliche Bauflächen | SO Kita | 0,09 ha |
| Gewerbliche Bauflächen | Grünfläche | 0,06 ha |
| Flächen für Landwirtschaft | SO | 0,05 ha |
| Flächen für Landwirtschaft | Grünflächen | 0,19 ha |
| Gewerbliche Bauflächen | Verkehrsfläche | 0,11 ha |

3.1.2 Planänderungen

3.1.3 Zur Gewährleistung einer sicheren Erschließungssituation, wird der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes um die Einbeziehung der Linksabbiegerspur erweitert. Da der Bereich der Erweiterung im aktuell rechtsgültigen Flächennutzungsplan derzeit als Gewerbliche Baufläche dargestellt ist und im vorhabenbezogenen Bebauungsplan ein Sondergebiet festgesetzt werden soll, ist das Entwicklungsgebot nicht mehr gegeben. Aus diesem Grund muss auch bei der Flächennutzungsplanänderung der Geltungsbereich erweitert werden und fortführend ein Sonstiges Sondergebiet Nahversorger dargestellt werden.

3.1.3.1 Bei der Planänderung vom 27.08.2024 fanden die Überlegungen und Abwägungen aus der öffentlichen Stadtratssitzung vom 25.09.2024 wie folgt Berücksichtigung.

Für die in der Sitzung des Stadtrates der Stadt Lindau (B) beschlossenen Inhalte wurde bereits vor der Sitzung eine vollständige Entwurfsfassung (Fassung vom 27.08.2024) zur Verdeutlichung der möglichen Änderungen ausgearbeitet. Die in Stadtratssitzung vorgenommenen Änderungsbeschlüsse im Rahmen der nun vorgenommenen Abwägungen sind mit den Inhalten dieser Entwurfsfassung identisch. Die Änderungen umfassen folgende Punkte (ausführliche Abwägungen sind im Sitzungsprotokoll der Sitzung des Stadtrates bzw. der Sitzungsvorlage der öffentlichen Sitzung des Stadtrates vom 27.08.2024 enthalten):

- Aufnahme der "Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes" in die Planzeichnung

- Anpassung der Darstellung des Radweges in der Planzeichnung
- Erweiterung des Geltungsbereiches und Anpassung der Flächenzuschnitte in der Planzeichnung
- redaktionelle Änderungen und Ergänzungen in der Begründung, im Umweltbericht und in der Planzeichnung

Plan aufgestellt am: 27.08.2024

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.