Bebauungsplan Nr. 37
„Berliner Platz“
(Einfacher Bebauungsplan)

Begründung zum Bebauungsplan

Stadt Lindau (Bodensee)

Stadtbauamt Lindau (B)
Fassung vom 05.12.2012 zur
Ausfertigung des BP, Wa/Mö

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis *2*

1. ALLGEMEINES 3

1.1 LAGE UND ABGRENZUNG DES PLANGEBIETES 3
1.2 VORHANDENE NUTZUNGEN 3
1.3 EIGENTUMSVERHÄLTNISSE 4
1.4 ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN UND BAULEITPLANUNG 4
1.5 SANIERUNGSGEBIET 4

2. PLANUNGSZIELE UND STÄDTEBAULICHE ERFORDERLICHKEIT 5

2.1 AUSGANGSLAGE 5
2.2 STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE 6
2.3 BAUPLANUNGSRECHTLICHE STEUERUNGSMÖGLICHKEITEN 7
2.4 BAHNFLÄCHEN 7

3. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN 8

3.1 ART DER BAULICHEN NUTZUNG 8

4. AUSGLEICHSMAßNAHMEN 9

5. ALTLASTEN 9

5.1 AUFSTELLUNG DER ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN 9

6. VERFAHREN / UMWELTPRÜFUNG / ARTENSCHUTZ 10

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Reutin und umfasst Flächen entlang der vom Berliner Platz abgehenden Straßen Kemptener Straße, Rickenbacher Straße und Bregenzer Straße sowie eine Fläche südlich der Bregenzer Straße.

Das Plangebiet grenzt im Westen an die Kemptener Straße, im Süden an die Gleisflächen der Deutschen Bahn, im Osten an den Buttlerhügel bzw. die Freihofstraße, im Norden wird das Gebiet durch den Rad- und Fußweg in Richtung Bleicheweise begrenzt. Die Flächen westlich des Berliner Platzes bzw. der Kemptener Straße liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 82 “Bleiche".
Der Planbereich selbst ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 6, 6/3, 7, 7/2, 8/14, 9, 10, 10/2, 10/3, 10/4, 10/5, 10/7, 11, 11/2, 11/3, 11/4, 11/5, 11/6, 11/7, 11/9, 11/10, 11/11, 12, 12/1, 13, 13/4, 13/5, 13/11, 13/12, 44, 178/1, 546/1, 550/14, 550/15, 550/16, 550/17, 550/18, 550/34, 550/42, 550/43, 550/44, 550/55, 550/75, 550/76, 550/80 sowie Teilflächen der Flurstücke 490, 546, 546/2 und 550, Gemarkung Reutin.

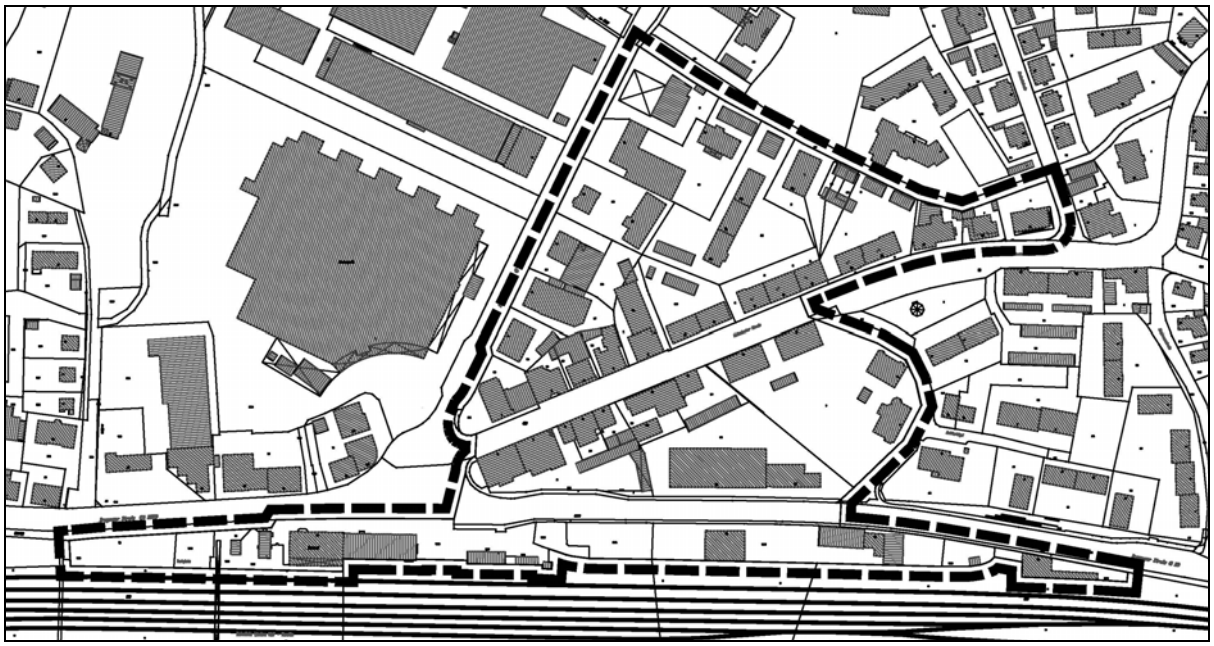

Abbildung 1 Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 "Berliner Platz"

1.2 Vorhandene Nutzungen

Der Planbereich ist weitestgehend überbaut, neben Wohngebäuden, deren Erdgeschosszonen zum Teil gewerblich genutzt werden, finden sich auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften, Einzelhandel, Spielhallen, eine Tankstelle sowie kleinere Gewerbebetriebe.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Die Bauflächen innerhalb des Bebauungsplanes sind überwiegend im privaten Eigentum bzw. im Eigentum der DB Netz AG.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan (FNP) aus dem Jahr 1985 stellt in diesem Bereich gemischte Baufläche und Fläche für Bahnanlagen dar. Der Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes in der Fassung der zweiten öffentlichen Auslegung (Plandatum 20.12.2010) stellt im betreffenden Bereich gemischte Baufläche, Wohnbaufläche und Fläche für Bahnanlagen mit Konzept zur Umnutzung dar. Der Bebauungsplan entspricht diesen Darstellungen und kann somit gemäß § 8 (2) Satz 1 BauGB als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden.

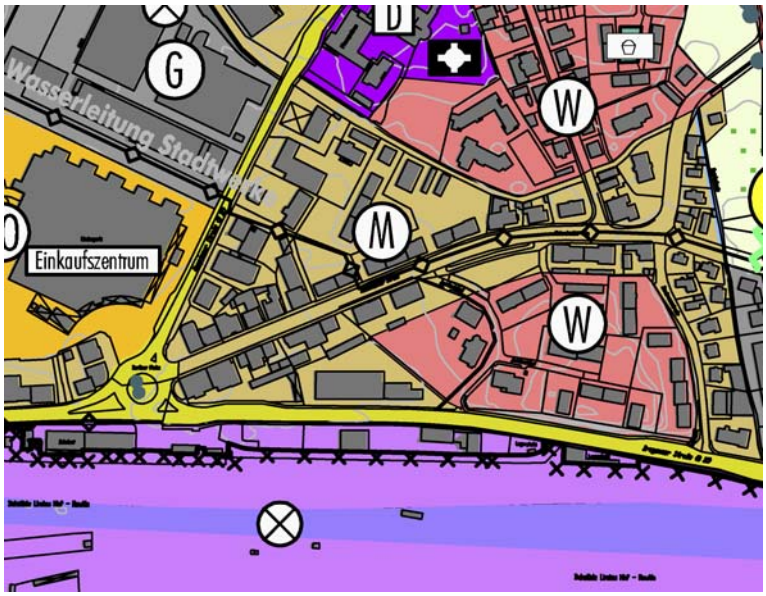

Abbildung 2 Auszug dem Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt Lindau (B) in der Fassung vom 05.07.2011

Die Ziele des Regionalplanes der Region Allgäu (RP 16) und des Landesentwicklungsprogramm Bayern 2006 (LEP) sind berücksichtigt, die Inhalte von anderen bzw. übergeordneten Planungen werden durch diese Planung nicht tangiert.

1.5 Sanierungsgebiet

Die Flächen befinden sich größtenteils innerhalb des Sanierungsgebiets Vb (Einleitung 2001). Das Verfahren ruht zur Zeit, die Öffentlichkeitsbeteiligung (Erörterung 2006) sowie die vorbereitenden Untersuchungen wurden bereits durchgeführt, die förmliche Festlegung i. S. § 142 BauGB ist noch nicht erfolgt.

2. Planungsziele und städtebauliche Erforderlichkeit

2.1 Ausgangslage

Seit 2006 die erste Spielhalle an der Rickenbacher Straße genehmigt wurde, zeichnet sich rund um den Berliner Platz eine Entwicklung zur Ansiedlung von immer neuen Spielhallen ab. Insgesamt sind im Stadtgebiet acht Einzelkonzessionen für Spielhallen vorhanden, davon befindet sich zwei Spielhallen im Gebäude Rickenbacher Straße 4 und zwei Spielhallen im Gebäude des ehemaligen Bahnhofs Reutin südlich der Bregenzer Straße.

In 2010 und 2011 gingen bei der Stadt Lindau (B) vermehrt Anfragen für weitere Spielhallen im Bereich um den Berliner Platz, als Nachnutzung von bisher für Einzelhandel oder Gastronomie genutzten Immobilien, ein. Im Plangebiet wurde die Zulässigkeit von Vorhaben bis jetzt nach § 34 BauGB beurteilt, die Baunutzungsverordnung lässt Spielhallen als Unterart der Vergnügungsstätten in den Teilen von Mischgebieten zu, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

Der Berliner Platz mit den umliegenden Einrichtungen hat eine besondere Bedeutung für das Stadtgebiet. Zum Einen ist der Kreisverkehr Berliner Platz der wichtigste innerstädtische Verkehrsknotenpunkt in Lindau mit bis zu 11.000 Kfz/Tag. Auf der anderen Seite hat der Bereich der Rickenbacher Straße zwischen Buttlerhügel und Berliner Platz auf Grund der gewachsenen Einzelhandelstruktur mit Geschäften des täglichen Bedarfs die Funktion eines dezentralen Nahversorgungsstandortes für den Stadtteil Reutin. Der Bereich ist gekennzeichnet durch eine ausgewogene Nutzungsmischung von Wohnen, kleinteiligem Gewerbe/Handwerk und Dienstleistungseinrichtungen.

Abbildung 3 Abgrenzung Zentraler Bereich Rickenbacher Straße, Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Lindau, Dr. Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 2006

Südlich der Bregenzer Straße befinden sich die Flächen des ehemaligen Reutiner Bahnhofs, die nach als Bahnflächen gewidmet sind. Im Zuge des Ausbaus der Bahnstrecke München-Lindau-Bregenz-Zürich soll ein Haltepunkt oder der Hauptbahnhof

Lindau insgesamt auf das Gelände des ehemaligen Rangierbahnhofs Reutin verlagert werden.

Der erforderliche Flächenbedarf für die künftige Bahnnutzung und somit auch ein konkreteres städtebauliches Konzept für die dann freiwerdenden Flächen liegen noch nicht vor. Die Flächen sind im Entwurf zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als "Bahnflächen mit Konzept zur Umnutzung" dargestellt.

2.2 Städtebauliche Entwicklungsziele

Der Bebauungsplan Nr. 37 “Berliner Platz” wird als einfacher Bebauungsplan i.S. des § 30 Abs. 3 BauGB aufgestellt. Im Plangebiet wurde die Zulässigkeit von Vorhaben bis jetzt nach § 34 BauGB beurteilt, durch die Aufstellung des Bebauungsplanes soll innerhalb des Geltungsbereichs die Art der zulässigen Nutzung gesteuert werden. Die Zulässigkeit von Vorhaben, das Kriterium Art der baulichen Nutzung ausgenommen, richtet sich im Übrigen weiterhin nach § 34 BauGB.

Mit der Festsetzung der zulässigen Art der Nutzung soll die, insbesondere im Bereich nördlich der Bregenzer Straße entlang der Rickenbacher Straße und der Kemptener Straße, vorhandene Mischung von Wohnen, vorrangig inhabergeführtem Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe gesichert bzw. weiterentwickelt werden.
Die Klarstellung der zulässigen Nutzungen schließt Vorhaben mit einem hohen Konfliktpotential bzw. Vorhaben, die mit der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht verträglich sind, aus. Verschiedene derartige Einrichtungen, beispielsweise Spielhallen sind bereits vorhanden, eine ungeregelte weitere Zunahme wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

Bestimmte Vergnügungsstätten, wie Automatenspielhallen, Videospielhallen, Computerspielhallen, Spielcasinos und solche Vergnügungsstätten, deren Zweck auch in der Bedienung der erotisch/sexuellen Interessen ihrer Besucher liegt, können oftmals hohe Mieten zahlen und sind so geeignet, traditionelle Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe, die diese Mieten nicht aufbringen können, zu verdrängen.
Insbesondere besteht ein Konfliktpotential gegenüber der in Bezug auf Störungen besonders sensiblen Wohnnutzung, öffentliches und privates Eigentum kann dadurch entwertet werden.

Des weiteren können Spielhallen und andere Vergnügungsstätten u.a. durch ihr städtebauliches Erscheinungsbild (Schaufensterbeklebungen, Werbung etc) und ihre Auswirkungen städtebauliche Konflikte auslösen, welche die in der Umgebung vorhandenen Nutzungsstrukturen negativ beeinflussen. Alle diese Auswirkungen können letztlich zu einer Niveausenkung ("Trading-Down-Effekt") führen. Die Attraktivität des Standortes und die Besucherfrequenz nimmt ab, das Umfeld erleidet einen Imageverlust.

Werbeanlagen als eigenständige Hauptnutzungen sind im Planbereich bereits vielfach vorhanden. Eine ungeregelte weitere Zunahme kann wegen der optischen Aufdringlichkeit und der damit einhergehenden Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums städtebauliche Konflikte auslösen. Aus diesem Grund werden solche Werbeanlagen ausgeschlossen. Die bereits bestehenden, genehmigten Standorte unterliegen dem Bestandsschutz.

2.3 Bauplanungsrechtliche Steuerungsmöglichkeiten

Aus besonderen städtebaulichen Gründen kann mit den Steuerungsmöglichkeiten der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bauplanungsrechtlich der Ausschluss einzelner unerwünschter Nutzungen begründet werden, ohne dass es sich um eine ansonsten unzulässige Negativplanung handelt.

In Mischgebieten sind sogenannte kerngebietstypische Vergnügungsstätten generell unzulässig. Gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 8 BauNVO wären lediglich sog. nicht kerngebietstypische Vergnügungsstätten (beispielsweise Spielhallen mit einer Grundfläche von i.R. weniger als 100 qm) in den überwiegend gewerblich geprägten Gebietsteilen zulässig. Mit diesem Bebauungsplan sollen jedoch aus den oben angeführten Gründen Vergnügungsstätten in den Bauflächen des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die bereits bestehenden Vergnügungsstätten (Spielhallen) sind in ihrem Bestand gesichert.

Die Stadt ist sich dabei bewusst, dass sie dadurch die Nutzungsmöglichkeiten der betroffenen Grundstücke einschränkt. Allerdings rechtfertigt sich diese Einschränkung durch die vorrangigen Ziele der Stadtentwicklung, die wichtige Nahversorgungsfunktion dieses Bereichs und die ausgewogene Nutzungsmischung aus Wohnen, Gewerbe, Dienstleistung und Einzelhandel zu erhalten sowie der besonderen städtebauliche Bedeutung des Berliner Platzes gerecht zu werden. Planungsziel ist es deshalb, allen Tendenzen, die zur Abwertung des Gebiets führen könnten, entgegenzuwirken.
Ein genereller Ausschluss von Vergnügungsstätten aus sämtlichen Baugebieten einer Stadt würde einen unzulässigen Eingriff in die Gewerbefreiheit bedeuten. Es sind jedoch andere Teile des Stadtgebiets nicht durch einen Bebauungsplan in ihrer Nutzung nach der BauNVO eingeschränkt.

2.4 Bahnflächen

Aufgrund des Fachplanungsprivileges für die Bahnflächen wird der Bereich südlich der Bregenzer Straße gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich übernommen. Es erfolgen keine textlichen Festsetzungen zur Zulässigkeit von Anlagen.

Die gegebenenfalls aus dem Eisenbahnbetrieb der südlich des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes verlaufenden Bahnstrecke resultierenden Immissionsbelastungen sind als „Bestand“ hinzunehmen bzw. es sind – falls notwendig – erforderliche Vorkehrungen zum Schutz vor Primärschall, Sekundärschall und Erschütterungen festzusetzen.

Zudem können – physikalisch bedingt – im Nahbereich der elektrifizierten Bahnstrecke die elektrischen und magnetischen Felder der Bahnoberleitung unter Umständen störende Einflüsse auf technische Einrichtungen (EDV-Anlagen und Monitore, medizinische und wissenschaftliche Apparate o.ä.) verursachen. Die Einhaltung der Grenzwerte der 26. BImSchV für den gesamten Bereich der Bahnoberleitungen hat die Deutsche Bahn im Rahmen eines Untersuchungsberichts (Bericht Nr. 51533 vom 8. Juni 1998, 26. BImSchV, Nachweis der Grenzwerteinhaltung an 15-kV-Oberleitungsanlagen, Deutsche Bahn AG, Forschungs- und Technologie-Zentrum, München BT 412, Bearbeiter: Kühn/Angerer/ bestätigt. Gleichwohl können von der

elektrifizierten Bahnstrecke Emissionen in Form elektromagnetischer Felder ausgehen, die u.U. störende Einflüsse auf technische Einrichtungen verursachen können.

3. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 BauNVO

WA Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO

Einschränkungen der zulässigen Nutzung:

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO werden Einschränkungen im Katalog der zulässigen Anlagen vorgenommen, um den angestrebten städtebaulichen Zielen gerecht zu werden.
Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen schließt Vorhaben mit einem hohen Konfliktpotential bzw. Vorhaben, die mit der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht verträglich sind, aus.

MI Mischgebiet gem. § 6 BauNVO

Begriffsbestimmung Vergnügungsstätten:
Vergnügungsstätten im Sinne der Festsetzung sind *„Spiel- und Automatenhallen, Wettbüros, -cafés und solche Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe, die nicht nur Waren sondern auch Dienstleistungen zur Befriedigung sexueller Bedürfnisse anbieten, inkl. Sexkinos und Peep-Shows“* . Keine Nutzungen in diesem Sinne sind „normale“ Gaststätten, Kneipen oder Restaurants, auch wenn hier einzelne gewerberechtlich zulässige Spielgeräte stehen.

Einschränkungen der zulässigen Nutzung:

Auf der Grundlage des § 1 Abs. 5 - 9 BauNVO werden Einschränkungen im Katalog der zulässigen Anlagen vorgenommen, um den angestrebten städtebaulichen Zielen gerecht zu werden.

Die Einschränkung der zulässigen Nutzungen schließt Vorhaben mit einem hohen Konfliktpotential bzw. Vorhaben, die mit der vorhandenen Bebauungsstruktur nicht verträglich sind, aus. Verschiedene derartige Einrichtungen sind bereits vorhanden, eine ungeregelte weitere Zunahme wäre mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht vereinbar.

3.2 Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und sonstigen Gefahren im Sinne des BImSchG

Die zeichnerischen Festsetzungen in der Planfassung und die textlichen Festsetzungen 2.1 und 2.2 dienen dem passivem Lärmschutz der Bewohner und der im Gebiet arbeitenden Bevölkerung. Mit ihnen wird den berechtigten Interessen nach gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen gemäß § 1 (6) Nr. 1 BauGB entsprochen.

Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes (Schallschutzwände, Schallschutzwälle) können wegen der Überplanung bereits bebauter Bereiche nicht gewählt werden.

4. Ausgleichsmaßnahmen
§ 9 Abs. 1a BauGB i. V. mit § 1a Abs. 3 BauGB

Bei dem Bebauungsplan handelt es sich um einen Bebauungsplan im Bestand. Die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs sind größtenteils bebaut, bzw. eine Bebauung war auch vor der Aufstellung des Bebauungsplanes bereits nach § 34 BauGB zulässig.

Es sind deshalb nach § 1a (3) BauGB keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich.

5. Altlasten

Bei den Grundstücken Fl. Nrn. 550/75, 550/76 und 550/44 Gemarkung Reutin, Große Kreisstadt Lindau (Bodensee) handelt es sich um Altlastenverdachtsflächen. Diese konnten bisher nicht räumlich endgültig eingegrenzt werden. Es ist daher nicht ausgeschlossen, dass daneben liegende Grundstücke ebenfalls von einer Altlast oder schädlichen Bodenveränderung betroffen sind.

Sollte bei Bauarbeiten organoleptisch auffälliges Material zu Tage kommen, sind die weiteren Bauarbeiten gutachterlich zu begleiten und zu dokumentieren. Das Wasserwirtschaftsamt Kempten, Herr Mayer, und wir sind umgehend zu informieren. Der Aushub ist zudem entsprechend zu analysieren und unter Beachtung der Vorschriften des kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes, sowie der Nachweisverordnung einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

5.1 Aufstellung der Altlastenverdachtsflächen

Flur Nr. 550/18	Zur Zeit nicht im Altlastenkataster erfasst, jedoch nordöstlich des Grundstücks angrenzende Altlastenverdachtsfläche
Flur Nr. 550/42:	Zur Zeit nicht im Altlastenkataster erfasst, jedoch nordöstlich des Grundstücks angrenzende Altlastenverdachtsfläche
Flur Nr. 550/43:	Zur Zeit nicht im Altlastenkataster erfasst, jedoch westlich und östlich des Grundstücks angrenzende Altlastenverdachtsflächen
Flur Nr. 550/44:	Altlastenverdachtsfläche
Flur Nr. 550/55:	Zur Zeit nicht im Altlastenkataster erfasst, grenzt jedoch westlich an eine Altlastenverdachtsfläche
Flur Nr. 550/75:	Altlastenverdachtsfläche
Flur Nr. 550/76:	Altlastenverdachtsfläche

Flur Nr. 550: Zur Zeit nicht im Altlastenkataster erfasst, grenzt jedoch südlich und östlich an eine Altlastenverdachtsfläche.

6. Verfahren / Umweltprüfung / Artenschutz

Das Aufstellungsverfahren wurde als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt.

Der Planbereich ist dem Innenbereich nach § 34 BauGB zuzurechnen. Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes wird der, sich aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich verändert.

Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird nicht vorbereitet oder begründet. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b) BauGB genannten Schutzgüter.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB , welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen.

Beim Abriss von Gebäuden oder beim Roden von Gehölzen und Bäumen ist gegebenenfalls eine spezielle artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

Christian Herrling
Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung

Georg Speth
Leiter des Stadtbauamtes