Stadt Lindau
(Bodensee)

Bebauungsplan Nr. 73

"Erweiterung des Gewerbegebietes"

5. Änderung im Teilbereich “Verbrauchermarkt“

und

Bebauungsplan Nr. 79

"Rickenbacher Wiesen"

3. Änderung “Aufhebung im Teilbereich Verbrauchermarkt“

Begründung der Bebauungsplan-Änderung

Fassung vom 22. März 2013

Bearbeitung:
Büro für Stadtplanung
Dipl.-Ing. E. Zint
89231 Neu-Ulm

1. Planungsrechtliche Vorgaben

Das Plangebiet liegt innerhalb des rechtgültigen Bebauungsplans Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen". Das geplante Vorhaben im Plangebiet umfasst die Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsbetriebes Aldi Markt mit Lager- und Sozialräumen. Die bestehende Bebauung des Marktes liegt innerhalb dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 73 "Erweiterung des Gewerbegebietes", die Erweiterung liegt innerhalb des Bebauungsplans Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen".

Maßgeblich für die Zulässigkeit der Erweiterung in Bezug auf die Art der baulichen Nutzung ist die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79. Dabei ist die Nutzung als Gewerbegebiet mit der Einschränkung i.S. von § 1 Abs. 5 BauNVO festgesetzt, dass Einzelhandelsbetriebe, Schank- u. Speisewirtschaften sowie Vergnügungsstätten nicht zulässig sind. Als Ausnahme wurde festgelegt, dass gemäß § 31 Abs. 1 BauGB bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten im räumlichen Zusammenhang mit den vorhandenen Betriebsanlagen erweitert werden können, soweit sie nicht die in § 11 Abs. 3 BauNVO gesetzten Grenzen überschreiten.

2. Anlass und Ziel der Planung, Planerfordernis

Der bestehende Einzelhandelsmarkt soll im Bereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen", erweitert werden. Der vorgesehene Anbau, der sich unmittelbar an das vorhandene Gebäude anschließt, umfasst eine Größe von ca. 241 m² für einen Lagerraum. Der Anbau ist aufgrund folgender Umstände erforderlich:

- wegen steigender Umsätze muss weiteres Personal eingestellt werden (derzeit 28 Mitarbeiter)
- durch die Neueinstellungen müssen die Personalräume vergrößert werden (u.a. mit einem Aufenthalts- und Pausenraum)
- die notwendige Erweiterung der Personalräume verkleinern die bestehende Lagerfläche
- die gesetzlichen Anforderungen für gekühlte und tiefgekühlte Waren führen zu größeren Lagerflächen

Die aufgeführten Anforderungen mit den entsprechenden räumlichen Auswirkungen können in dem bestehenden Gebäude nicht umgesetzt werden. Deshalb ist eine Erweiterung durch den angeführten Anbau notwendig. Für die geplanten Erweiterungsmaßnahmen wurde ein Bauantrag vom 31.01.2012 bei der Stadt Lindau eingereicht.

Der bestehende Einzelhandelsmarkt weist in seinem Bestand bereits eine größere Geschossfläche als die in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführte Regelannahme von 1.200 m² Geschossfläche für nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt und die infrastrukturelle Ausstattung der Städte und Gemeinden auf. Weiterhin wird in dem Discountmarkt Handel mit zentrenrelevanten Sortimenten betrieben. Das geplante Erweiterungsvorhaben wäre gemäß den bestehenden Festsetzungen nur im Rahmen einer Befreiung zulässig.

Der Bau- und Umweltausschuss hat in seiner Sitzung am 15.05.2012 entschieden, dass das Erweiterungsvorhaben wegen des Widerspruchs zu den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 79, 2. Änderung, gemäß § 30 Abs. 1 BauGB, nicht zulässig ist. Einer Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde nicht zugestimmt. Der Ausschuss hat daher in der Sitzung dem Bauherrn einstimmig empfohlen, den Bebauungsplan Nr. 73 auf eigene Kosten zu erweitern und einen entsprechenden Antrag hierzu zu stellen.

Ziel der Bebauungsplanänderung ist die planungsrechtliche Sicherung zur Erweiterung des bestehenden Discountmarktes mit ergänzend geplanten Lagerflächen sowie der Sozialräume.

Der Bauherr, Aldi Altenstadt, Unternehmensgruppe Aldi Süd, hat mit Schreiben vom 20.06.2012 den entsprechenden Antrag zur Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 gestellt und dabei vorgetragen, dass die anfallenden Kosten dafür vom Bauherrn übernommen werden.

Zur Übernahme der Planungskosten wurde in der Zwischenzeit ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Abs. 1 BauGB zwischen der Stadt Lindau und der Fa. Aldi GmbH & Co. KG abgeschlossen.

Die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens ist zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, insbesondere zur Steuerung der zentrenrelevanten Sortimente im Stadtgebiet erforderlich.

3. Angaben zum Bestand

Innerhalb des Plangebietes liegt ein Teilbereich des bestehenden Einzelhandelsmarktes sowie ein extern liegendes Kühlaggregat unmittelbar südöstlich angrenzend an die Bebauung. Die Freiflächen sind weitgehend versiegelt mit 34 Parkplätzen und dem Erschließungsweg. Ein Bewuchs mit 2 Bäumen besteht jeweils an der südöstlichen und der südwestlichen Grundstücksecke. Zusätzlich besteht ein Bewuchs mit Bodendeckern entlang der östlichen Gebäudefront sowie mit niedrigen Sträuchern angrenzend an das Kühlaggregat.

Der bestehende Markt weist eine Verkaufsfläche von 875 m² auf, die Größe der Lagerflächen und Sozialräume beträgt derzeit ca. 415 m². Zum Nachbargrundstück Fl.st. Nr. 1681/7 ist das Gebäude als Grenzbebauung ausgebildet. Die Bebauung ist als rechteckiger Baukörper mit einem flach geneigten Satteldach gestaltet und befindet sich im Umfeld einer intensiv genutzten Struktur von gewerblichen Nutzungen und Handelsnutzungen. Die Erschließung erfolgt über eine Zufahrt von der Von-Behring-Straße.

4. Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gem. § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt. Die Voraussetzungen hierfür sind auf Grund der geringen Größe des Erweiterungsvorhabens (Vorgabe unter 20.000 m² gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB) innerhalb des Siedlungsbestandes gegeben.

Es sind keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB gegeben, weshalb auf eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB sowie die Anwendung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB verzichtet wird.

Gegenstand des Verfahrens sind nur die geplanten Änderungen, nicht aber der Bebauungsplan Nr. 73 insgesamt.

Mit der Bebauungsplanänderung wird der Bebauungsplan Nr. 79 "Rickenbacher Wiesen" vom 04.07.1987 sowie alle Änderungen, Ergänzungen und Erweiterungen, die sich auf diesen Bebauungsplan beziehen, in dem im zeichnerischen Teil gekennzeichneten Geltungsbereich des Änderungsverfahrens aufgehoben.

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird im Geltungsbereich entsprechend den bestehenden Bebauungsplänen als Gewerbegebiet (GE) gem. § 8 BauNVO mit Einschränkungen im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO festgesetzt. Die Einschränkungen umfassen folgende Nutzungen:

- Einzelhandelsbetriebe sowie Schank- und Speisewirtschaften sind nicht zulässig.
- Die Ausnahmen gem. § 8 Abs. 3 BauNVO (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) sind nicht Bestandteil des Bebauungsplan und damit nicht zulässig

Folgende Ausnahme wird durch Festsetzung ermöglicht:

- Ausnahmsweise kann gemäß § 31 Abs. 1 BauGB der bestehende Einzelhandelsmarkt in einem räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen erweitert werden. Die in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vorgaben dürfen dabei nicht überschritten werden.

Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 79 und die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 73 wurden mit dem Ziel durchgeführt, bestehende Einzelhandelsbetriebe nicht beliebig erweitern zu lassen. Die Gewerbegebietsflächen sollen dem bewussten Vorhalten von Flächen für produzierendes Gewerbe dienen.

Vom Stadtrat wurde 2006 das Einzelhandelsgutachten u.a. zur Steuerung von Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten im Stadtgebiet verabschiedet. Dabei wurde u.a. festgelegt, dass "großflächige Betriebe (...Verkaufsfläche mehr als 800 m²) künftig nur noch in der abgegrenzten Innenstadt von Lindau angesiedelt werden sollen". In der Bebauungsplanänderung wird daher festgelegt, dass der Einzelhandelsmarkt nur in räumlichen Zusammenhang mit den bestehenden Betriebsanlagen erweitert werden darf und die in § 11 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Vorgaben dabei nicht überschritten werden dürfen.

Die Bebauungsplanänderung beinhaltet somit als Vorgabe die Regelannahme gemäß § 11 Abs. 3, Satz 3 BauNVO, dass für großflächige Handelsbetriebe nachteilige Auswirkungen auf die Ziele der Raumordnung und Landesplanung sowie die städtebauliche Entwicklung und Ordnung mit einer Überschreitung der Geschossfläche von 1.200 m² zu erwarten sind. Weiterhin wird in Satz 4 aufgeführt, dass diese Regel nicht gilt, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bei mehr als 1.200 m² Geschossfläche nicht vorliegen.

Mit der geplanten Erweiterung der Lagerflächen des Discountmarktes im Plangebiet sind keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO aufgeführten Vorgaben zu erwarten. Da keine Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen erfolgt, sind sowohl schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne von § 3 BImSchG, Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche sowie auf das Orts- und Landschaftsbild und den Naturhaushalt nicht gegeben.

Mit der festgesetzten Ausnahmeregelung kann der bestehende Betrieb im Geltungsbereich somit wie geplant um die erforderlichen Lagerflächen sowie die Sozialräume erweitert werden. Damit kann der bestehende Standort des Discountmarktes sowie die Arbeitsplätze einschließlich einer Ausweitung der Beschäftigtenzahl längerfristig sichergestellt werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen wird die bestehende Struktur des Gewerbegebietes nicht geändert bzw. beeinträchtigt. Es erfolgt lediglich eine Anpassung an die veränderten Standortanforderungen des Discountmarktes bezüglich der ergänzenden Nebenräume. Eine Ausweitung der Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten ist damit nicht verbunden.

Der Ausschluss der in § 8 Abs. 3 BauNVO aufgeführten Ausnahmen (Betriebswohnungen, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten) wird auf Grund der geringen Größe des Geltungsbereiches sowie des Störgrades und der damit verbundenen Beschränkungen der weiteren Entwicklung des gesamten Gewerbegebietes getroffen. Die allgemeine Zweckbestimmung des Gewerbegebietes bleibt auch mit den Einschränkungen gewahrt, da die aufgeführten Ausnahmen im Wesentlichen untergeordnete Nutzungen umfasst.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird weitgehend aus dem bestehenden Bebauungsplan Nr. 73 übernommen. Festgesetzt wird die Grundflächenzahl (GRZ) und die max. zulässige Gebäudeoberkannte (Gebäudehöhe) der baulichen Anlage. Damit wird das Maß der baulichen Nutzung

ausreichend bestimmt. Die im bestehenden Bebauungsplan festgesetzte Zahl der Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl wird dabei nicht übernommen.

Die GRZ wird entsprechend der Obergrenze von § 17 Abs. 1 BauNVO auf den Wert von 0,8 beschränkt. Um eine wirtschaftliche Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Fläche im Plangebiet zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl im Sinne von § 19 Abs. 4 Satz 4 BauNVO bis zu einem Wert von 0,9 zugelassen.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 17 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO werden durch die Überschreitung der Obergrenze der Grundflächenzahl nicht beeinträchtigt. Nachteilige Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens im Sinne von § 19 Abs. 4 BauNVO sind nicht zu erwarten, da bereits derzeit eine weitgehend vollständige Versiegelung des Geltungsbereiches besteht. Zudem würde die Einhaltung der vorgegebenen Obergrenzen zu einer Erschwerung der zweckentsprechenden Nutzung führen.

Die Bebaubarkeit der Grundstücke orientiert sich damit an der umgebenden Struktur und den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 73.

Die maximal zulässige Gebäudehöhe (OK Oberkante Gebäude) wird mit 11,0 m bestimmt. Als Bezugshöhe wird dabei das bestehende Höhenniveau des angrenzenden Erschließungsweges des Parkplatzes, gemessen in der Mitte des jeweiligen Gebäudeteiles, festgelegt.

Mit den Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung kann die geplante Erweiterung des bestehenden Marktes errichtet werden und es wird erreicht, dass sich die vorgesehene Baumaßnahme in die vorhandene Struktur und Gestaltung des gesamten Gewerbegebietes einfügt.

5.3 Bauweise

Die Bauweise wird als abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Es wird dabei bestimmt, dass die bauliche Erweiterung des bestehenden Einzelhandelsmarktes in geschlossener Bauweise einseitig an das bestehende Gebäude erfolgen muss.

Weiterhin wird festgesetzt, dass entlang der westlichen Grundstücksgrenze (in der Planzeichnung gekennzeichnet als Linie mit der Bezeichnung A – B) eine Grenzbebauung zulässig ist. Damit kann die bestehende Bebauung des Marktes ohne funktional störenden Versatz im Plangebiet weitergeführt werden. Ergänzend wird bestimmt, dass die Abstandsflächen gemäß Art. 6 Abs. 5 BayBO zum Nachbargrundstück Fl.st. Nr. 1681/5 dabei eingehalten werden müssen.

Mit der Grenzbebauung wird keine Beeinträchtigung des Nachbargrundstücks Fl.st. Nr. 1681/7 bewirkt. Auf dem Nachbargrundstück besteht bereits ein fest eingebautes, ca. 5 m hohes Lagerregal entlang der Grenze zum Plangebiet.

Eine Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da hier bereits Regelungen im bestehenden Bebauungsplan getroffen sind, die im Rahmen der Planänderung übernommen werden.

5.4 Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist bereits vollständig über die Von-Behring-Straße erschlossen. Die erforderlichen Stellplätze für die bauliche Erweiterung werden auf der privaten Grundstücksfläche bereit gestellt. Ein weiterer Ausbau der bestehenden Verkehrsinfrastruktur ist durch die Aufstellung des Bebauungsplans nicht erforderlich.

5.5 Grünordnerische Festsetzungen

Zur Sicherung der Ein- und Durchgrünung werden folgende Festsetzungen getroffen:

- Erhaltung der beiden Bäume an der südöstlichen und südwestlichen Grundstücksecke
- Gebot zur Bepflanzung einer mit Planzeichen gekennzeichneten Fläche mit Bodendeckern

5.6 Umweltprüfung, Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB wird von der Durchführung einer formalen Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichtes gemäß § 2a BauGB abgesehen.

Ein naturschutzrechtlicher Ausgleich im Sinne von § 1a Abs. 3 BauGB ist für die Bebauung nicht erforderlich, da das Plangebiet bereits weitgehend versiegelt ist. Darüber hinaus ist ein naturschutzrechtlicher Ausgleich gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB für einen Bebauungsplan der Innentwicklung im beschleunigten Verfahren nicht erforderlich.

Eine überschlägige Abschätzung der vorhabenbedingten Eingriffe in die Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 BauGB ergibt, dass durch die Erweiterung des bestehenden Marktes keine weiteren erheblichen Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind.

5.7 Hinweise

In der Planzeichnung ist ein textlicher Hinweis zum Umgang mit eventuell bei Bauarbeiten anfallenden Altlasten aufgeführt. Zusätzlich sind der Gebäudebestand des Einzelhandelsmarktes einschließlich der Stellplätze sowie die vorgesehene Erweiterung als Hinweis dargestellt.

6. Flächen- und Kostenangaben

6.1 Flächenbilanz

Nutzungskategorie	Fläche	Anteil
- Gewerbegebiet gesamt: davon Gebäudeerweiterung ca. 241 m²	ca. 1.318 m²	100,0 %
Geltungsbereich gesamt:	**ca. 1.318,0 m²**	**100,0 %**

6.2 Kostenangaben

Der Stadt Lindau entstehen durch den Bebauungsplan keine Kosten. Die Planungskosten für die Bearbeitung des Bebauungsplans werden vom Grundstückseigentümer entsprechend dem städtebaulichen Vertrag getragen. Darüber hinausgehende Kosten für eventuell notwendige Erschließungs- und Infrastrukturmaßnahmen werden ebenfalls vom Grundstückseigentümer übernommen.