Bebauungsplan Nr. 82
„Bleiche“

3. Änderung

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Stadt Lindau
(Bodensee)

Stadtbauamt Lindau (B)
September 2011, 6011 / wa

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans

Inhalt

1.	ALLGEMEINES	- 2 -
1.1	Lage und Abgrenzung des Plangebietes	- 2 -
1.2	Vorhandene Nutzungen	- 2 -
1.3	Eigentumsverhältnisse	- 3 -
1.4	Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung	- 3 -
1.5	Verfahren	- 4 -
2.	PLANERFORDERNIS NACH § 1 (3) BAUGB	- 5 -
3.	STÄDTEBAULICHE ENTWICKLUNGSZIELE	- 6 -
4.	VERKEHRLICHE ERSCHLIEßUNG	- 6 -
5.	PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	- 6 -
5.1	Art der baulichen Nutzung	- 6 -
5.2	Maß der baulichen Nutzung	- 8 -
5.3	Sonstige Festsetzungen	- 8 -
6.	BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN	- 8 -
7.	SONSTIGE PLANUNGSBELANGE	- 9 -
7.1	Ver- und Entsorgung	- 9 -
7.2	Bodenordnung	- 9 -
8.	ANLAGEN	- 9 -

1. Allgemeines

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Lindauer Ortsteil Reutin, im Bereich der Kreuzung Bregenzer Straße / Kemptener Straße, im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 82 „Bleiche“.

Der Bebauungplan Nr. 82 „Bleiche“ umfasst die Flächen für das Einkaufszentrum Lindaupark, mehrere durch Einzelhandel und Mischnutzungen geprägte Grundstücke entlang der Bregenzer Straße, den größten Teil der Flächen des ehemaligen Gutes Bleiche bzw. der sogenannten Bleichewiesen sowie diesen Bereich erschließende und querende Fuß- und Radwegverbindungen.

Die Abgrenzung der 3. Änderung des Bebauungsplans beschränkt sich auf den Bereich des Grundstückes Flst.Nr. 553/13, für den im rechtskräftigen Bebauungsplan als Art der Nutzung Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum festgesetzt ist.

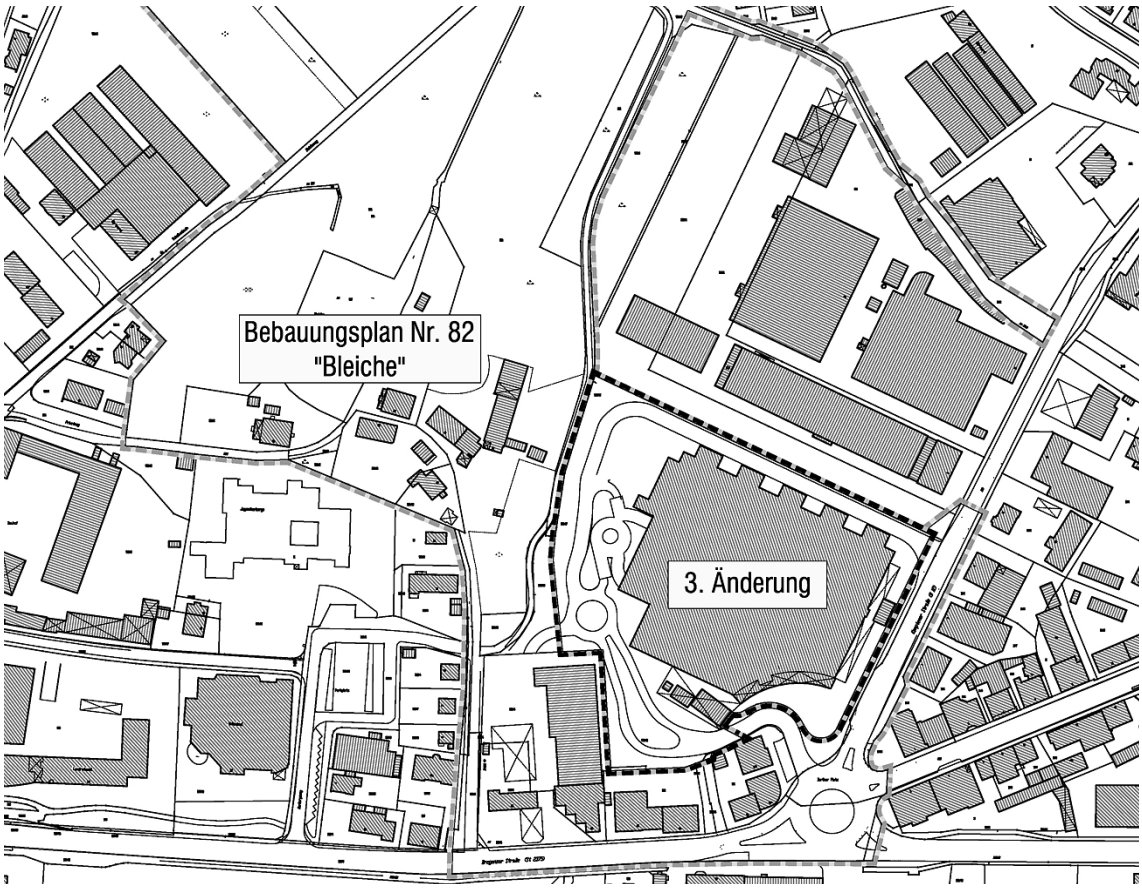

Abb. 1: Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Bleiche“

1.2 Vorhandene Nutzungen

Innerhalb des Geltungsbereichs der Änderung liegt das vor einigen Jahren realisierte Einkaufszentrum Lindaupark mit ca. 11.725 qm Verkaufsfläche, einem Restaurant, einer Fläche für eine Discothek sowie verschiedenen Parkierungsanlagen mit Zufahrten von der Kemptener Straße und vom Berliner Platz. Der Zugang (Haupteingang) erfolgt vom Berliner Platz.

1.3 Eigentumsverhältnisse

Das Grundstück Flst.Nr. 553/12 befindet sich in Privateigentum.

1.4 Übergeordnete Planungen und Bauleitplanung

Landesentwicklungsprogramm / Regionalplan

Im Landesentwicklungsprogramm Bayern ist die Stadt Lindau als Mittelzentrum eingestuft. Lindau ist der Kreuzungspunkt der überregionalen Entwicklungsachsen Lindau – Weißensberg – Wangen im Allgäu und Lindau – Weißensberg – Lindenberg im Allgäu sowie der länderübergreifenden Entwicklungsachse Friedrichshafen – Lindau – Bregenz.

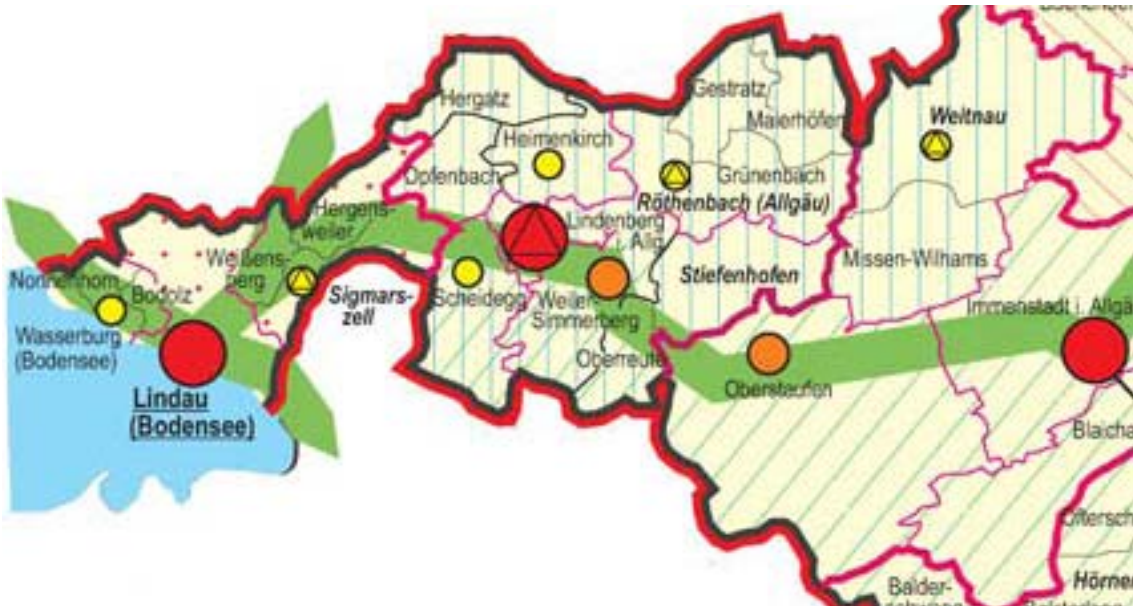

Abb. 2: Karte 1 "Raumstruktur"
(Auszug aus dem Regionalplan 2008 der Region Allgäu)

Mögliche raumordnerisch relevante Auswirkungen der Änderung des Bebauungsplans wurden geprüft (sh. auch Kap. *1.5 Verfahren* dieser Begründung, S. 5), so z.B. B II 2.1.1 (Z) des Regionalplans: *„Es ist auf die Sicherstellung einer flächendeckenden verbrauchernahen Versorgung … hinzuwirken ...“* sowie B II 2.1.2 (G): *„Es ist anzustreben, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Orte und ihrer Innenstädte sowie Ortskerne durch die Errichtung oder Erweiterung von Einzelhandelsgroßprojekten nicht wesentlich beeinträchtigt wird.“* Die Änderung des Bebauungsplans entspricht den Zielen des Regionalplanes, Inhalte anderer übergeordneter Planungen werden nicht tangiert.

Flächennutzungsplan

Bebauungspläne sind gem. § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln. Der rechtskräftige FNP aus dem Jahr 1985 wird derzeit neu aufgestellt. Die zweite Öffentliche Auslegung ist abgeschlossen. Beide Planfassungen stellen für den Bereich der Änderung des Bebauungsplans Sonderbauflächen – Einkaufszentrum dar.

Da die grundlegende Festsetzung zur Art der Nutzung, Sondergebiet Einkaufszentrum gem. § 11 (3) BauNVO, im Rahmen der Änderung beibehalten und nur in ihrer Differenzierung überarbeitet wird, kann die Bebauungsplanänderung als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden.

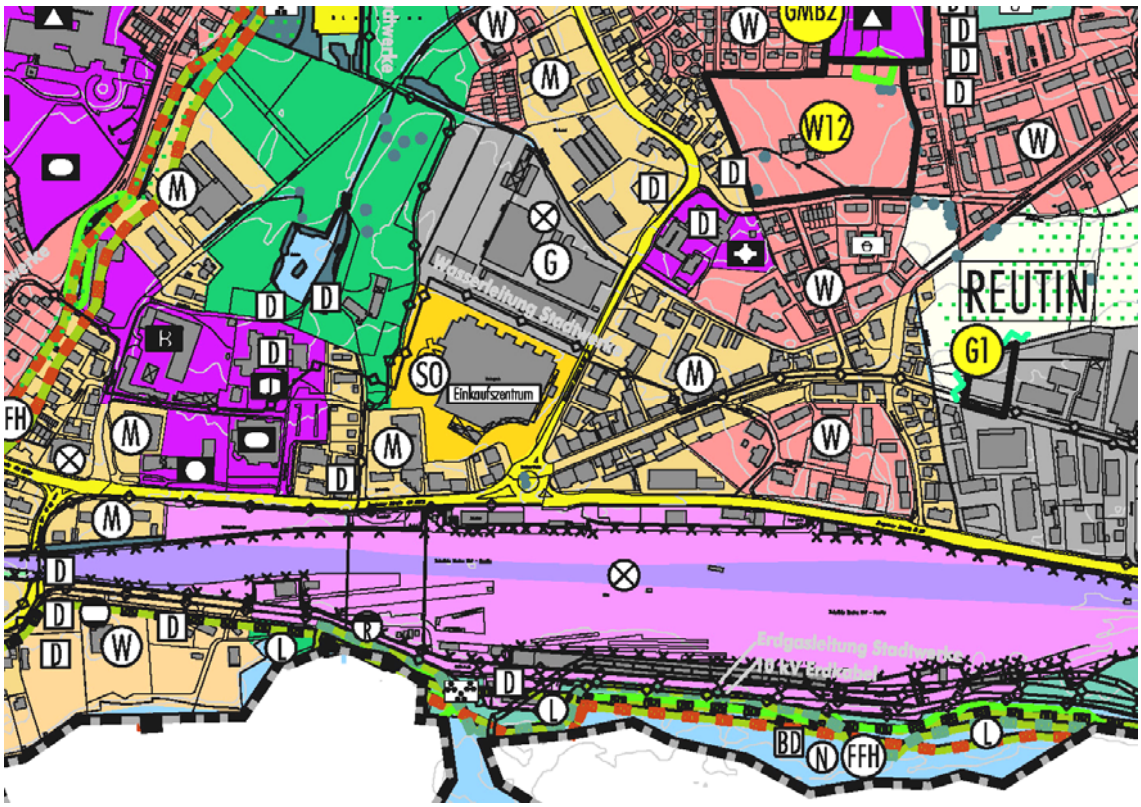

Abb. 3: Auszug aus dem Flächennutzungsplan, Stand 2. Offenlegung, 20.12.2010

1.5 Verfahren

Die Änderung des Bebauungsplans wird im Beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 BauGB durchgeführt, da es sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt. Die entsprechenden Zulässigkeitsvoraussetzungen wurden wie folgt geprüft:

Die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte zulässige Grundfläche ist mit 17.540 qm kleiner als 20.000 qm. Durch die Änderung des Bebauungsplans wird die zulässige Grundfläche nicht erhöht. Das Verfahren kann daher der Fallgruppe 1 des § 13a BauGB zugeordnet werden.

Anhaltspunkte dafür, dass die Änderung des Bebauungsplans Beeinträchtigungen auf Flora-Fauna-Habitat- (FFH-) Gebiete und europäische Vogelschutzgebiete (Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 und Nr. 7b BauGB) auslösen kann, liegen nicht vor.

Die Änderungen von Festsetzungen begründen auch keine Vorhaben mit Pflicht zur UVP oder Vorprüfung des Einzelfalls gem. § 3c bzw. § 3e UVPG. Das bestehende großflächige Einkaufszentrum (Sondergebiet, zul. Geschossfläche ca. 32.890 qm – Punkt 18.8 der Anlage 1 zum UVPG) ist Bestand und bereits planungsrechtlich zulässig; die zulässige Geschossfläche wird durch die vorgesehenen Änderungen nicht erhöht. Die Durchführung einer Umweltprüfung ist nicht erforderlich, das Verfahren nach § 13 a BauGB ist somit auch diesbezüglich zulässig.

Eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird nicht durchgeführt, auf einen Umweltbericht wird verzichtet. Der hohe Versiegelungsgrad im Geltungsbereich lässt den Schluss zu, dass keine streng oder besonders geschützten Arten vorkommen. Artenschutzrechtliche Belange sind somit innerhalb des Plangebietes nicht betroffen.

Die möglichen Auswirkungen der raumordnerisch relevanten Änderung der zulässigen Verkaufsflächen wurden im Vorfeld der Änderung des Bebauungsplans geprüft (Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 (3) BauNVO für den Lindaupark in der Stadt Lindau / Bodensee, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, März 2011 – siehe Anlage zur Bebauungsplanänderung). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass *„die vorgesehene Erweiterung des Sortimentsbereichs Bekleidung im Lindaupark verträglich ist: Relevante raumordnerische Auswirkungen auf die Nachbarstädte sind nicht zu erwarten. In der Standortgemeinde Lindau ist nicht mit wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu rechnen. Auch in den Nachbarstädten sind keine wesentlichen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten.“* Vorgehensweise und Inhalte wurden im Rahmen mehrerer Behördentermine (04.08.2010 und 19.11.2010) u.a. mit der Regierung von Schwaben abgestimmt.

Auf der Basis dieses Untersuchungsergebnisses wurde auch das erforderliche Raumordnungsverfahren durchgeführt. Es kommt unter Würdigung der aus landesplanerischer Sicht relevanten Aspekte der im Rahmen der Offenlegung eingegangenen Anregungen zu folgendem Ergebnis (Stellungnahme vom 01.09.2011, Regierung von Schwaben):

„Anhaltspunkte dafür, dass das Vorhaben landesplanerisch relevante Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit der integrierten Geschäftszentren der berührten zentralen Orte oder auf die verbrauchernahe Versorgung haben könnte, ergaben sich nach den Sachverhaltsermittlungen der Regierung nicht. …
Das Einkaufszentrum Lindaupark mit den gemäß dem vorliegenden Bebauungsplanentwurf geplanten Änderungen bei der Verkaufsflächen- und Sortimentskonzeption fügt sich in das zentralörtliche System ein, die geplanten Änderungen bewirken nur eine unwesentliche Veränderung der Marktverhältnisse. Landes- und regionalplanerisch nachteilige Auswirkungen auf die Ziele und Grundsatze des LEP und des Regionalplans der Region Allgäu sind nach den Erkenntnissen der Regierung nicht zu erwarten.
Gesamtergebnis: Das Bauleitplanvorhaben mit den gemäß der textlichen Festsetzungen des Satzungsentwurfs (Stand März 2011) getroffenen Sortiments- und Verkaufsflächenfestsetzungen entspricht den Erfordernissen der Raumordnung.“

Die Inhalte der 1. und 2. Änderung des Bebauungsplans (zusätzliches Baufenster im Bereich Bleiche bzw. Zulässigkeit einer Diskothek innerhalb des Einkaufszentrums Lindaupark) werden von der 3. Änderung nicht berührt und behalten ihre Gültigkeit.

2. Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB

In seiner Sitzung am 22.03.2011 hat der Stadtrat beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 82 „Bleiche“ für den Bereich des Einkaufszentrums Lindaupark zu ändern. Die Änderung ist erforderlich, um die Festsetzungen des Bebauungsplans zu den zulässigen Verkaufsflächen den aktuellen Erfordernissen und modifizierten Entwicklungszielen entsprechend anzupassen.

Das Einkaufszentrum wurde seinerzeit auf Grundlage des seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplans realisiert. Innerhalb des Einkaufszentrums ist nun eine Umstrukturierung von einzelnen Fachmärkten und deren Verkaufsflächen geplant, die nach den gültigen Festsetzungen nicht genehmigungsfähig wäre und für die durch die Änderung des Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden sollen. Die Änderung beschränkt sich im Wesentlichen auf eine Neuregulierung der Verkaufsflächen für das Sortiment Bekleidung und die damit verbundene Erhöhung der zulässigen Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums (siehe Kap. *5.1 Art der baulichen Nutzung* dieser Begründung).

3. Städtebauliche Entwicklungsziele

Laut Einzelhandelskonzept der Stadt Lindau sind die Erhaltung und Stärkung sowohl der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt als auch der Einzelhandelszentralität der Innenstadt wichtige städtebauliche Entwicklungsziele.

Nach den Erkenntnissen der Verträglichkeitsuntersuchung widersprechen die vorgesehenen Änderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans diesen städtebaulichen Entwicklungszielen nicht generell: „*Die Umverteilungswirkungen in der Stadt Lindau verteilen sich etwa gleichmäßig auf die unterschiedlichen Standortlagen. Angesichts eines Ausmaßes von rd. 5 bis 6% sind relevante städtebauliche Auswirkungen auf die Innenstadt nicht zu erwarten - auch wenn angesichts der absoluten Höhe der Umverteilungen betriebliche Auswirkungen auf einzelne Anbieter nicht ausgeschlossen werden können.“* (siehe S. 24 der Verträglichkeitsuntersuchung).

4. Verkehrliche Erschließung

Die Zufahrten zu den Parkierungsanlagen sowie zum Anlieferbereich des Einkaufszentrums erfolgen von der Kemptener Straße und vom Berliner Platz. Der Kundenzugang (Haupteingang) erfolgt vom Berliner Platz. Änderungen bezüglich der Erschließungssituation sind nicht erforderlich und daher nicht Gegenstand der Änderung des Bebauungsplans.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der rechtskräftige Bebauungsplan setzt für den Bereich des Einkaufszentrums Lindaupark Sondergebiet (SO) Einkaufszentrum gem. § 11 (3) BauNVO fest (zeichnerischer Teil). Im textlichen Teil wird ergänzend eine Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche für das Einkaufszentrum insgesamt sowie eine innere Differenzierung der zulässigen Verkaufsflächen bezogen auf Betriebsformen und Sortimente vorgenommen. Diese Festsetzung erfolgte in folgender tabellarischen Form:

„2. Maximale Verkaufsfläche (gerundet)

SB-Warenhaus (inkl. ca. 50 % Lebensmittel)	*3.900 m²*
Textil	*1.800 m²*
Unterhaltungselektronik	*1.600 m²*
Spielwaren, Drogerie, Parfümerie, Tonträger, Handarbeit, Schreibwaren	*1.500 m²*
Shops (kleinflächige Verkaufsstellen mit ergänzenden Sortimenten)	*2.600 m²*
Restaurant	*800 m²*
Gesamtverkaufsfläche	*12.200 m²“*

Die zulässigen Verkaufsflächen des Bereiches „SB-Warenhaus“ werden heute durch den Kaufmarkt (3.370 m²) und Woolworth (1.375 m²) ausgefüllt und zusammen um 845 m² überschritten.

Im Sortimentsbereich Bekleidung / Textil wird die zulässige Verkaufsfläche durch die vorhandenen Fachmärkte mit 2.200 m² um 400 m² überschritten, weitere 690 m² Verkaufsfläche dieses Sortiments befinden sich im Bereich der „Shops“ sowie anteilig mit 685 m² im Woolworth. Insgesamt beträgt die Überschreitung für dieses Sortiment damit gegenwärtig 1.895 m² (Übersicht siehe Abb. 4, S. 7).

Im Rahmen der neu geplanten Umstrukturierung ist vorgesehen, den Bereich Woolworth in einen Bekleidungsfachmarkt (H&M) umzuwandeln und im Bereich New Yorker die Verkaufsflächen um 200 m² zu erweitern. Beide Veränderungen bringen eine weitere Erhöhung der Verkaufsfläche von 890 m² auf insgesamt 4.600 m² für das Sortiment Bekleidung mit sich und bedeuten auch eine Vergrößerung der Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums.

Daher wurden die möglichen raumordnerischen Auswirkungen der diesbezüglich erforderlichen Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplans im Vorfeld geprüft (Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 (3) BauNVO für den Lindaupark in der Stadt Lindau / Bodensee, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, März 2011 – siehe Anlage zur Bebauungsplanänderung). Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass *„die vorgesehene Erweiterung des Sortimentsbereichs Bekleidung im Lindaupark verträglich ist…“* (siehe Kap. *1.5 Verfahren* dieser Begründung, S. 5 sowie Verträglichkeitsuntersuchung, S. 23 ff.). Auf dieser Grundlage sollen die Festsetzungen wie folgt geändert werden.

Nutzung	laut BP zul. Vkfl. (m²)		Bestand Vkfl. (m²)	davon Bekleidung	geplante Änderung	nach BP-Änd. zul. Vkfl. (m²)
SB-Warenhaus	3.900	Kaufmarkt	3.370	120		3.400
		Woolworth	1.375	685	+ 690	
Textil / Bekleidung	1.800	div.	2.200	2.200	+ 200	4.600
Unterhaltungselektronik	1.600					1.600
Spielwaren, Drogerie, Parfümerie, Tonträger, Handarbeit, Schreibwaren	1.500					1.500
Shops (kleinflächig, mit erg. Sortimenten)	2.600	div.		690		1.900
Gesamtverkaufsfläche	11.400			3.695	+ 890	13.000
Restaurant	800					800

Abb. 4: Übersicht Verkaufsflächen, gemäß Erhebung zur Verträglichkeitsuntersuchung

In den rechtskräftigen Festsetzungen ist die Vermischung von auf die Betriebsform bezogenen Verkaufsflächen mit auf Sortimente bezogenen Verkaufsflächen problematisch. Durch die Mischung ergeben sich Überschneidungen und nicht gewollte Interpretationsspielräume, die durch die Neuformulierung ausgeräumt werden sollen.

Außerdem gehören die Flächen für das Restaurant nicht zu den Verkaufsflächen im eigentlichen Sinne. Daher wird dieser Punkt an das Ende der Tabelle, unter die festgesetzte Gesamtverkaufsfläche gestellt.

Der Punkt „*2. Maximale Verkaufsfläche (gerundet)*“ der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans wird also wie folgt neu gefasst (~~entfallender~~ Text, **neuer** Text):

„2. Nutzungen und zulässige Verkaufsflächen

SB-Warenhaus (inkl. ca. 50 % Lebensmittel**, inkl. Bekleidung**)	**3.400**	~~3.900~~ m²
Bekleidung (inkl. Anteil im SB-Warenhaus) ~~Textil~~	**4.600**	~~1.800~~ m²
Unterhaltungselektronik		1.600 m²
Spielwaren, Drogerie, Parfümerie, Tonträger, Handarbeit, Schreibwaren		1.500 m²
~~Shops (kleinflächige Verkaufsstellen mit ergänzenden~~ **sonstige** Sortimente~~n)~~	**1.900**	~~2.600~~ m²
Gesamtverkaufsfläche	**13.000**	~~11.400~~ m²
Restaurant		800 m²“

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im rechtskräftigen Bebauungsplan werden für den Bereich des Sondergebietes Einkaufszentrum folgende Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung getroffen:

Grundflächenzahl (GRZ) = 0,8,
Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,5,
Gebäudehöhe (GH) <= 19,0 m.

Trotz der Erhöhung der zulässigen Verkaufsflächen ist eine Erhöhung der zulässigen Dichte nicht erforderlich. Die zusätzlichen Verkaufsflächen können innerhalb der bereits heute zulässigen bzw. vorhandenen Kubatur durch innere Umstrukturierungen wie z.B. durch Reduzierung von Lagerflächen gewonnen werden. Eine Änderung der diesbezüglichen Festsetzungen ist daher nicht vorgesehen.

5.3 Sonstige Festsetzungen

Alle übrigen Festsetzungen wie z.B. zu den überbaubaren Grundstücksflächen, zur Bauweise oder zur Grünordnung des Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt und bleiben unverändert gültig.

6. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplans werden durch die Änderung nicht berührt.

7. Sonstige Planungsbelange

7.1 Ver- und Entsorgung

Die Gas-, Wasser- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Lindau. Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen sind vorhanden. Die Ver- und Entsorgung des Einkaufszentrums Lindaupark wird durch die Änderung des Bebauungsplans nicht berührt.

7.2 Bodenordnung

Im Rahmen der Umsetzung der Änderung des Bebauungsplans sind keine Maßnahmen zur Bodenordnung erforderlich.

8. Anlagen

Verträglichkeitsuntersuchung nach § 11 (3) BauNVO für den Lindaupark in der Stadt Lindau / Bodensee, Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, März 2011

Lörrach, März 2011
Ergänzt September 2011

PLANUNGSGRUPPE SÜD-WEST
STADTPLANUNG UND ARCHITEKTUR BÜROGEMEINSCHAFT
DIPL.-ING. A. SCHÜTT, FREIER STADTPLANER + ARCHITEKT
TUMMETRASSE 22, 79539 LÖRRACH, TEL. 07621/[illegible]528