Bebauungsplan Nr. 96 – 1. Änderung
"Gewerbegebiet an der Autobahn"

BEGRÜNDUNG DER BEBAUUNGSPLAN-ÄNDERUNG

Januar 2007
Stadtbauamt der Stadt Lindau (B)

Stadt Lindau
(Bodensee)

1. Anlass zur Änderung des Bebauungsplanes Nr. 96 "Gewerbegebiet an der Autobahn, Planerfordernis nach § 1 (3) BauGB

Die Ausweisung von Flächen für eine gewerbliche Nutzung ist in Lindau auf Grund der beengten topographischen Situation und dem hohen Anteil an schützenswerten Landschaftsräumen nur in sehr eingeschränktem Umfang möglich. Umso wichtiger ist es die bereits als Gewerbeflächen festgesetzten Flächen optimal zu nutzen und somit die Inanspruchnahme weiterer Außenbereichsflächen zu vermeiden.

Die im Gewerbegebiet ansässige Firma Liebherr beabsichtigt eine umfangreiche Erweiterung der Produktionsgebäude im Bereich zwischen dem bestehenden Betriebsgebäude und der Autobahn A96. Für die in dem Erweiterungsbau geplanten Produktionsabläufe ist eine Höhe des Gebäude von 16 m notwendig.

Der geplante Erweiterungsbau ist nach dem geltendem Bebauungsplan planungsrechtlich nicht zulässig, da er der Festsetzung zur Höhe baulicher Anlagen von 12 m widerspricht. Eine Befreiung nach § 31 (2) BauGB wäre nicht möglich, da die Koordination der öffentlichen und privaten Belange, die von dem Vorhaben betroffen sind, sachgerecht nur mit einer Abwägung innerhalb eines Bauleitplanverfahrens sichergestellt werden kann.

Das für die Realisierung des Vorhabens notwendige Planungsrecht kann über die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 96 "Gewerbegebiet an der Autobahn" hergestellt werden.

2. Durchführung im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB

Die notwendigen Änderungen führen nicht zu einer wesentlichen Änderung der in der Begründung des Bebauungsplanes dargelegten planerischen Konzeption, d.h. die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

In diesem Fall kann die Änderung bzw. Ergänzung des Bebauungsplanes in einem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt werden.

Gegenstand des Verfahrens sind nur die Änderungen des Bebauungsplanes, nicht aber der Bebauungsplan insgesamt.

3. Städtebauliche Ziele der Bebauungsplanänderung

Die Bebauungsplanänderung soll die Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung vereinfachen und eine größere Höhe baulicher Anlagen in einem Teilbereich ermöglichen.

Es werden folgende grundsätzliche Planungsziele zugrunde gelegt:
- Verbesserung der Standortbedingungen für ansässige Betriebe bzw. für Neuansiedlungen im überwiegend produzierenden Bereich
- Sicherung und Neuschaffung von Arbeitsplätzen
- Sparsamer und wirtschaftlicher Umgang mit den zur Verfügung stehenden gewerblichen Bauflächen.

4. Änderungen der planungsrechtliche Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan Nr. 96 wurde im GE* zur Stärkung der Innenstadt (Insel) und der Stadtteilzentren Aeschach und Reutin u.a. Einzelhandel grundsätzlich ausgeschlossen. Im GE** wurden abweichend von der Regelung des GE* Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten gemäß der Ulmer Liste und die Direktvermarktung landwirtschaftlicher Produkte zugelassen.

Die Ergebnisse des zwischenzeitlich für die Stadt Lindau (B) erstellten Einzelhandelsgutachtens des Büros Dr. Acocella, Stadt- und Regionalplanung haben die Notwendigkeit der Beschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandel insbesondere in den Gewerbegebieten noch einmal bestätigt.
Dieses Gutachten enthält auch eine auf die örtlichen Gegebenheiten abgestimmte Sortimentsliste für die Stadt Lindau (B), die nach dem Beschluss des Stadtrates vom 18.07.2006 in Bebauungspläne, die Aussagen zur Begrenzung des Einzelhandels enthalten, aufzunehmen ist.

Für die Bestimmung der zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente soll deshalb in Zukunft nicht mehr die Ulmer Liste sondern die Sortimentsliste Lindau angewendet werden.

Sortimentsliste Lindau

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Bastel- und Geschenkartikel	Bad-, Sanitäreinrichtungen und -zubehör
Bekleidung aller Art	Bauelemente, Baustoffe
Beleuchtungskörper, Lampen	Beschläge, Eisenwaren
(Schnitt-)Blumen	Bodenbeläge, Teppiche, Tapeten
Briefmarken	Boote und Zubehör
Bücher	Brennstoffe, Mineralölerzeugnisse
Campingartikel	Büromaschinen (ohne Computer)
Computer, Kommunikationselektronik	Erde, Torf
Drogeriewaren	Kraftfahrzeuge aller Art und Zubehör
Elektrogroßgeräte	Farben, Lacke
Elektrokleingeräte	Fliesen
Fahrräder und Zubehör	Gartenhäuser, -geräte

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
Foto, Video Gardinen und Zubehör Glas, Porzellan, Keramik Haus-, Heimtextilien, Stoffe Haushaltswaren/ Bestecke Kosmetika und Parfümerieartikel Kunstgewerbe/ Bilder und –rahmen Kurzwaren, Handarbeiten, Wolle Leder- und Kürschnerwaren Musikalien Nähmaschinen Nahrungs- und Genussmittel Optik und Akustik Papier-, Schreibwaren, Schulbedarf Pharmazeutika Reformwaren Sanitätswaren Schmuck, Gold- und Silberwaren Schuhe und Zubehör Spielwaren Sportartikel einschl. Sportgeräte Tonträger Uhren Unterhaltungselektronik und Zubehör Waffen, Jagdbedarf Wasch- und Putzmittel Zeitungen/ Zeitschriften	Herde, Öfen Holz Installationsmaterial Küchen (inkl. Einbaugeräte) Möbel (inkl. Büromöbel) Pflanzen und -gefäße Rollläden, Markisen Werkzeuge Zäune Zooartikel

Aus: Einzelhandelsuntersuchung für die Stadt Lindau / Bodensee, Dr. Acocella, Stadt- und Regionalplanung, 2006

Soweit im Einzelfall bestimmte Artikel in keiner der beiden Listen aufgeführt sind, sind sie nach sachlogischem Zusammenhang einer der benannten Artikelgruppen zuzuordnen.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden vereinfacht und auf die nach § 16 (3) BauNVO notwendigen Angaben beschränkt. Da das Maß der baulichen Nutzung durch die festgesetzte Grundflächenzahl und die Höhe baulicher Anlagen ausreichend bestimmt ist, wird die festgesetzte Geschossflächenzahl aufgehoben.

Um eine flexiblere und damit auch wirtschaftlichere Ausnutzung der zur Verfügung stehenden Flächen zu ermöglichen, wird eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche nach den Maßgaben des § 19 (4) Satz 4 BauNVO zugelassen. Ökologische Belange werden dabei durch die Einschränkungen, die sich aus § 19 (4) Satz 4 Nr. 1 BauNVO ergeben, berücksichtigt.

Die max. Höhe baulicher Anlagen wird im Bereich zwischen dem bestehenden Betriebsgebäude der Fa. Liebherr und der Autobahn mit 16 m festgesetzt. Diese Höhe entspricht der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe im südlich anschließenden GI red*.

Mit dieser Festsetzung soll produktionsbedingten Anforderungen Rechnung getragen werden. Das Landschaftsbild ist im betreffenden Bereich durch die auf einem Damm verlaufende Autobahn A 96 bereits stark überformt.

5. Hinweise

Bestehende Biotopfläche

Die bestehende Biotopfläche auf dem Grundstück Fl.Nr. 1631 ist in der Landesbiotopkartierung erfasst (Biotop Nr. 152-01) und stellt ein naturschutzfachlich bedeutendes Biotop dar, es handelt sich aber nicht um ein Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Diese Angabe wird im Textteil des Bebauungsplanes korrigiert.

Lindau (B), den 26.01.2007

Baumann
Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung