
3.10 Gewerbeentwicklung

Traditionell war die Insel Reichenau intensiv durch landwirtschaftliche Nutzungen für den Bedarf des Klosters (insbesondere Weinbau) und die dort lebende Bevölkerung (vor allem Acker- und Wiesenflächen sowie Hausgärten) geprägt. Vor allem aus den Weingärten und den Hausgärten ist der ebenso intensiv betriebene Gemüsebau hervorgegangen, für den die Reichenau bekannt ist.

Erst 1973 wurde das Gewerbegebiet Tellerhof und daneben das Sondergebiet für die Gemüsevermarktung im Flächennutzungsplan vorbereitet, die entsprechenden Bebauungspläne wurden 1993 als Satzung beschlossen.



Schon 1973 war der Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung auf dem Festland im Bereich Göldern geplant; dies entspricht bis heute auch den Grundsätzen und Planzielen der Landes- und Regionalplanung. Damals handelte es sich um eine wesentlich größere Fläche als heute. Teile der Grundstücke wurden als Ausgleichsflächen für das Gewerbe- und Sondergebiet sowie die B 33 bestimmt.

Heute befinden sich auf der Insel eine Reihe von Handwerks-, Dienstleistungs- und Handelsbetrieben (der Gemüsebau wird an anderer Stelle betrachtet). Eine Konzentration gibt es im erwähnten einzigen Gewerbegebiet Tellerhof und dem Sondergebiet Gemüsevermarktungseinrichtungen.

Ansonsten verteilen sich Betriebe über die gesamte Insel, nur wenige



Handwerksbetriebe mit Störpotential sind in Mittelzell und Oberzell. Dienstleistungsbetriebe und Betriebe mit reiner Büronutzung, die keine Störungen für das Wohnen auslösen, befinden sich über die ganze Insel verteilt. Einzelhandelsbetriebe haben ihren Schwerpunkt wiederum in

Mittelzell, einzelne Betriebe verteilen sich aber auch über die gesamte Insel.



Die ehemals gewerblich genutzten Grundstücke der Firma Maurer auf der Insel sollen, nachdem die Firma einen neuen Sitz im Bereich Göltern auf dem Festland realisiert hat, zukünftig nicht mehr für gewerbliche Zwecke genutzt werden.

Die gewerbliche Entwicklung steht in Konkurrenz zum Gemüsebau, der naturgemäß äußerst flächenintensiv ist, aber auch zur touristischen Entwicklung. Außerdem hat sich die Insel zunehmend zu einem begehrten Wohnstandort entwickelt, so dass selbst traditionell vorhandene Handwerksbetriebe immer stärker Rücksicht auf die Belange der Wohnbevölkerung nehmen müssen. Dieser Prozess wird sich – nicht zuletzt wegen der immer weiter steigenden Grundstückspreise – weiter fortsetzen, so dass davon ausgegangen werden muss, dass die Probleme für das Gewerbe und das Handwerk auf der Insel eher steigen als abnehmen werden.

Auf der Insel gibt es erhebliche Verkehre durch den Abtransport des hier produzierten Gemüses, insbesondere von der Gemüsevermarktungsstelle der Gemüse eG. im Gebiet Tellerhof. Außerdem wird durch den Sonntagsverkauf einzelner Läden ein nicht zu unterschätzendes Verkehrsaufkommen ausgelöst.

„Was eine Gewerbeentwicklung anbelangt, so soll langfristig betrachtet die Möglichkeit dem heimischen Handwerk gegeben werden, sich auf der Insel zu entfalten, und zwar standortmäßig angegliedert an das im Jahr 1994 realisierte Gewerbegebiet Tellerhof.“¹

Die vorhandenen Gewerbeflächen auf der Insel und in der Waldsiedlung sind aber nahezu vollständig aufgefüllt. Über die o.g. Problematik hinausgehend sind die Entwicklungsmöglichkeiten für Betriebe am jetzigen Standort auf der Insel aufgrund der Grundstücksverhältnisse und der vorhandenen Landschaftsschutzgebiete ebenfalls sehr begrenzt.

Eine gewerbliche Entwicklungsmöglichkeit wird noch im Bereich Tellerhof gesehen. An dieser Stelle soll aber kein ‚zusätzliches‘ Gewerbe angesiedelt werden, sondern es sollen nur im Sinne einer lebendigen Insel Entwicklungsmöglichkeiten für einheimische Betriebe geschaffen werden. Voraussetzung hierfür wäre eine Verschiebung des Landschaftsschutzgebiets.

¹ FNP 2010, Seite 72

Im Übrigen sind Entwicklungspotentiale nur für solche Betriebe vorhanden, die mit dem Wohnen vereinbar sind und keine großflächigen Räumlichkeiten benötigen. Dies sind in der Regel Betriebe, die auch in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig wären. Für diese Art von Betrieben müssen im Entwicklungskonzept keine Flächen gesondert ausgewiesen werden.

Für gewerbliche Vorhaben, die sich siedlungsstrukturell auswirken, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen einzelfallbezogen in Vorhabenbezogenen Bebauungsplänen geschaffen werden. Dies wurde bereits für das Hotel Garni in Mittelzell so gehandhabt. Mit diesem Instrument kann die Gemeinde wirkungsvoll Einfluss auf den Standort und die Gestaltung der Vorhaben nehmen und sicherstellen, dass diese nicht den grundsätzlichen Zielen des Entwicklungskonzepts entgegenstehen.



Handwerksbetrieb an der Pirminstraße zwischen Friedhof und Wohnbebauung

Innerhalb des Entwicklungskonzepts werden insgesamt keine Gewerbeflächen auf der Insel vorgeschlagen. Sie werden entsprechend den überörtlichen Planungen und dem Flächennutzungsplan schwerpunktmäßig auf dem Festland im Bereich des Gewanns Göldern entwickelt. Derzeit wird das Gewerbegebiet „Göldern-Ost“ mit einer Fläche von ca. 5 ha geplant. Es soll insbesondere für Dienstleistung, Handwerk und produzierendes Gewerbe zur Verfügung gestellt werden; außerdem soll die Nahversorgung mit Lebensmitteln durch einen entsprechenden Standort verbessert werden und der NABU ein neues Gebäude erhalten.

3.11 Zusammenfassung

Das Konzept für die Siedlungsentwicklung wurde auf der Grundlage der Leitbilder für die zukünftige Entwicklung aufgebaut. Zusätzliche Bauten sollen nur dort entstehen, wo sie die Besonderheit der Siedlungsstruktur auf der Insel nicht stören, die auch für zukünftige Generationen gesichert werden soll. Bebauung findet nur noch innerhalb bestehender Baulücken im Siedlungszusammenhang oder in Form von behutsamen Abrundungen statt. Gebäude werden dort nicht errichtet, wo Siedlungsteile und / oder Splitter zusammenwachsen könnten.

Auch privilegierte Bauten ordnen sich in das Siedlungskonzept ein. Das gleiche gilt für gewerbliche Bauten und Vorhaben für den Tourismus. Für diese werden jeweils einzelfallbezogen vorhabenbezogene Bebauungspläne erstellt.

Der Grundsatz, dass nur noch der Eigenbedarf gedeckt wird, entspricht den Zielen der Raumordnung mit 0,5 % bzw. 0,3 % pro Jahr für den fiktiven Einwohnerzuwachs (zwischen 62 bzw. 88 Gebäude für 20 Jahre). Im vorliegenden Entwicklungskonzept wird nachgewiesen, dass dieser Wohnbaulandbedarf durch die vorhandenen Innenentwicklungspotenziale gewährleistet werden kann - ohne eine Beeinträchtigung der besonderen Siedlungsstruktur auf der Insel.

Im Jahr 2010 wurden 79 Baulücken ermittelt, überwiegend in bereits bestehenden Bebauungsplangebieten, die übrigen im definierten Siedlungszusammenhang oder in behutsamen Abrundungen. Diese Baulücken wurden ausschließlich nach qualitativen Gesichtspunkten herausgefiltert.

Seit 2010 wurden in den Bebauungsplänen „Abtswiese“ (9 Häuser), „Estlikofer“ (1 Haus) und „Melcherleshorn“ (2 Häuser) insgesamt 12 Häuser errichtet. Außerdem wurden in den damals vorgeschlagenen Baulücken (dunkelblaue Felder) 5 Häuser gebaut: im Bereich des heutigen Bebauungsplangebietes „Seestraße“ (2 Häuser), an der „Mittelzeller Straße und Unteren Rheinstraße“ (2 Häuser) und eines an der Oberen Rheinstraße. Insgesamt wurden also 17 der ermittelten 79 Baulücken gefüllt. Bezogen auf die Laufzeit 20 Jahre entspricht die Entwicklungsgeschwindigkeit den Vorgaben (ca. 4 Gebäude pro Jahr).

Nicht in die Bilanz einbezogen sind einzelne Baumaßnahmen der Innenentwicklung innerhalb der Siedlungszusammenhänge, als Anbauten, Aufstockungen, Erweiterungs- oder Ersatzbauten oder moderate Nachverdichtungen.