Stadt Lindau
(Bodensee)

Amt / Abt.:	60/6011	**Vorlage für:**	**am:**
Az.:		Stadtrat	13.12.2017
Datum:	29.11.2017	---	
Drucksache:	**1-090/2017**		
TOP:	7		

öffentliche Sitzung

Betreff: **Sachverhalt in der Anlage**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle"

- Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschluss-Vorschlag:

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungen der vorgebrachten Stellungnahmen.

2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) nimmt die eingearbeiteten, redaktionellen Änderungen des Bebauungsplans zur Kenntnis.

3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt den Bebauungsplan Nr. 110 „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle" mit Stand vom 17.08.2017 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

	einmalig	laufend
Finanzielle Auswirkungen:	------	-----
Mittel stehen zur Verfügung	Haushaltsstelle	

Unterschrift

Herring

1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)

Amt 60
Tuchscherer

Lindau, den 28.11.2017

Dem S t a d t r a t in seiner öffentlichen Sitzung am 13.12.2017 vorgelegt

Betr.: **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle"**

- Beschluss zur Abwägung der vorgebrachten Stellungnahmen zur öffentlichen Auslegung
- Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Anlagen (siehe digitale Unterlagen):

- 01 Textteil Bebauungsplan Nr. 110 „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle", Planstatt Senner, mit Stand vom 17.08.2017
- 02 Zeichnerischer Teil Bebauungsplan Nr. 110 „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle", Planstatt Senner, mit Stand vom 17.08.2017
- 03 Begründung Bebauungsplan Nr. 110 „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle", Planstatt Senner, mit Stand vom 17.08.2017
- 04 Umweltbericht, Planstatt Senner, mit Stand vom 17.08.2017
- 05 Vorhaben- und Erschließungsplan, 4a Architekten, mit Stand vom 01.03.2017 sowie Freiflächengestaltungsplan inkl. Schnitte, Planstatt Senner, mit Stand vom 17.08.2017
- 06 Verkehrsuntersuchung, R+T Ingenieure, mit Stand vom August 2016
- 06.1 Stellungnahme Stellplatzbedarf Therme / Eichwaldbad / Eissporthalle, R+T Ingenieure, mit Stand vom Februar 2017
- 06.2 Stellplatzkonzept, Planstatt Senner, mit Stand vom 17.08.2017
- 07 Schallgutachten mit Stand, pm-Akustik, vom 22.02.2017
- 07.1 Betriebskonzept unter dem Gesichtspunkt „Lärmentwicklung", pm-Akustik, mit Stand vom 05.09.2016
- 08. Geotechnischer Vorbericht, Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, mit Stand vom 20.04.2016
- 08.1 Geotechnischer Vorbericht Ergänzung, Baugrund Süd Gesellschaft für Bohr- und Geotechnik mbH, mit Stand vom 09.08.2016
- 09 Umweltgeologische und Sedimentologische Bewertung – Grundlagenbericht, Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt Dr. Lindinger, mit Stand vom 29.04.2016

- 09.1 Umweltgeologische und Sedimentologische Bewertung – Bausubstanz Prüfung, Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt Dr. Lindinger, mit Stand vom 21.06.2016
- 10 Umweltgeologische und Sedimentologische Bewertung - Ergänzungsuntersuchung zu Altlasten, mit Stand vom 22.11.2016 sowie Ergänzungsuntersuchung Oberboden mit Stand vom 13.06.2017, beides Sachverständigenbüro für Angewandte Geologie & Umwelt Dr. Lindinger
- 11 Technische Angaben Bebauungsplanverfahren HSL, Kannewischer Ingenieurgesellschaft mbH, mit Stand vom 23.02.2017
- 12 Stellungnahmen zum Scoping mit Stand vom 07.09.2016
- 12.1 Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der frühzeitigen Beteiligung (BPL) mit Stand vom 01.03.2017
- 12.2 Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der förmlichen Beteiligung (BPL) mit Stand vom 17.08.2017

SACHVERHALT

1. **Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung**
2. **Angaben zum Bestand**
3. **Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der öffentlichen Beteiligung (siehe Anlage)**

1. Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung

1.1 Ausgangslage

Die Stadtwerke der Stadt Lindau (B) haben im Jahr 2011 einen Investoren-Wettbewerb für das „Bäderkonzept Lindau" ausgelobt. Ziel war eine Konzeption, die den Bürgerinnen und Bürgern sowie den Gästen der Stadt Lindau ein zeitgemäßes Bäderangebot offeriert und gleichzeitig eine wirtschaftlich nachhaltige Betriebskonzeption ermöglicht. Dazu soll am Standort des See- und Freibades „Eichwaldbad" zusätzlich eine Therme gebaut werden.

Die Bietergemeinschaft Reisch GmbH & Co. KG - Kannewischer Ingenieurgesellschaft mbH - Planstatt Senner - 4a Architekten - Schauer & Co. GmbH konnte den ausgelobten Wettbewerb für sich entscheiden.

Daraufhin wurden zwischen den Stadtwerken Lindau, der Stadt Lindau (B) und der Bietergemeinschaft, vertreten durch die Schauer & Co. GmbH, Verhandlungen geführt mit dem Ziel, das Konzept weiterzuentwickeln und zu verfeinern.

In öffentlicher Stadtratssitzung am 30.09.2015 beschloss der Stadtrat der Stadt Lindau (B) die Umsetzung des Bäderkonzeptes (Grundversorgungsbad und Therme Lindau). Gleichzeitig beauftragte der Stadtrat die Bäderbetriebe Lindau mit der abschließenden Ausarbeitung der Verträge zu dem Bäderkonzept.

Der Stadtrat der Stadt Lindau hat in seiner Sitzung am 28.09.2016 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle" gem. § 2 (1) BauGB beschlossen. Gleichzeitig wurde die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB beschlossen. In der Stadtrats-Sitzung am 29.03.2017 wurde der Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB sowie zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB gefasst. Mit Beschluss vom 12.09.2017 hat der Stadtrat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gem. § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen. Da jedoch der zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gehörige Durchführungsvertrag nicht separat auf der Tagesordnung des Stadtrates stand und nur in nicht-öffentlicher Sitzung vorgestellt wurde, wird der Satzungsbeschluss auf Wunsch eines Stadtrates noch einmal wiederholt.

1.2 Vorhabenbeschreibung

Das nach Südwesten ausgerichtete Ufergrundstück mit altem Baumbestand stellt einen landschaftlich sensiblen Bereich dar. Das neue Gebäude ist daher im Wesentlichen an der Stelle der bestehenden Freibadgebäude bzw. -becken positioniert und in die Landschaft eingebettet. Der östliche Bereich des Grundstücks soll weiterhin als Strand- und Freibad genutzt werden. Der nordwestliche Teil der Liegewiese wird renaturiert und ist nicht mehr als Liegewiese nutzbar.

Das Strandbad erhält einen separaten Zugang unabhängig vom Hallenbad. Die neuen Gebäude sind kompakter und bieten mehr Blickbeziehungen von der Eichwaldstraße zum See.

Die gesamte Anlage öffnet sich nach Süden zum Seeufer, der Eingangsbereich und der Umkleidetrakt bilden das Rückgrat nach Norden.

Das zweigeschossige Gebäude des Hallenbades hat eine Höhe von ca. 11,5 m über dem Gelände und bleibt somit deutlich niedriger als die Baumkronen der Eichen auf der Nordseite. Aus Gründen des Hochwasserschutzes wird das Gebäude um ca. 1,50 m über das Bestandsgelände herausgehoben. Der Erdgeschoßboden befindet sich somit ca. 1,50 m über dem Gelände. Man betritt das Gebäude von Norden über eine breite Eingangstreppe bzw. barrierefrei über eine Rampe.

Das Gebäude der Therme und des Freizeitbades erhält ein Flachdach. Die Höhen sind entsprechend der Nutzungen unterschiedlich. Die Details können den Vorhaben- und Erschließungsplänen entnommen werden. Höchster Gebäudeteil ist der Rutschenturm mit einer Höhe von ca. 16 m

(416,00 m ü. NN). Die angrenzenden Eichen sind ca. 22 m hoch. Die Installation von Anlagen zur Gewinnung von regenerativer Energie auf dem Dach ist aus Gründen des Landschaftsbildes und des Naturschutzes an diesem sensiblen Standort nicht gewünscht. Die Dächer der Saunengebäude werden begrünt.

1.3 Planungsziele

Zur Umsetzung der vorliegenden konkreten Planung wird für den Bereich des „Eichwaldbades" ein vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Dieser bildet das Fundament für das sich anschließende Baugenehmigungsverfahren.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden konkret folgende Planungsziele zu Grunde gelegt:

- Realisierung eines zeitgemäßen Bäderangebotes
- Neubau einer modernen Therme und eines Familienbades
- Aufwertung des See- und Freibades „Eichwaldbad" durch die Neuanlage von Außenbecken, von Funktionsgebäuden wie Kasse, Umkleiden und Sanitärbereichen sowie durch die Neugestaltung der Gastronomie
- Schaffung einer Pufferzone als Ausgleichsfläche zwischen der intensiven Liegenwiesennutzung des See- und Freibades und dem angrenzenden Naturschutzgebiet „Reutiner Bucht"
- Nutzungsextensivierung des Eichenhains, Verlegung der Kfz-Stellplätze

1.4 Art der Verfahrensbearbeitung

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 30 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 12 BauGB genau auf das Vorhaben abgestimmt und mittels Durchführungsvertrag und der Zuordnungsfestsetzung an das Vorhaben gebunden.

Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren durchgeführt. Der Begründung ist ein Umweltbericht mit Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz sowie artenschutzrechtlichem Fachbeitrag beigefügt. Dieser enthält Aussagen zu den gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelangen.

2. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet befindet sich östlich der Insel zwischen Bahnlinie Lindau-Bregenz und dem Bodenseeufer. Die Fläche ist Teil eines Grünzugs, der sich von der Staatsgrenze im Osten bis zur Seebrücke im Westen zieht und unterschiedlich intensiv genutzte Bereiche umfasst. Neben dem „Eichwaldbad" und der Eislaufhalle befinden sich hier öffentlich zugängliche Freiflächen, Naturschutzgebiete (Schilfzonen), einige Wohngebäude und Kleingärten.

Im Osten des Plangebiets liegen auf der anderen Seite des Bösenreutiner Tobelbachs einige Wohnhäuser innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerisches Bodenseeufer". Im Süden wird das Plangebiet von der Wasserfläche des Bodensees begrenzt, im Norden von den Flächen der Bahn sowie von Wohngebäuden. Im Westen schließt sich das Naturschutzgebiet „Reutiner Bucht" mit Schilfflächen an. Der Reutiner Bahnhof mit seinem städtebaulichen Entwicklungspotenzial, auf ehemals von der Bahn genutzten Flächen, liegt ebenfalls westlich in Richtung Insel.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 548 (ca. 0,84 ha), 529/7 (ca. 0,01 ha), 548/1 (ca. 0,02 ha), 529/13 (ca. 0,01 ha), 529/12 (ca. 0,02 ha), 1746/7 (ca. 0,03 ha),1746/6 (ca. 0,03 ha), 1746/5 (ca. 0,13 ha), 1746 (ca. 3,39 ha), 1746/2 (ca. 0,01 ha), 1746/4 (ca. 1,55 ha), 1876/3 (ca. 0,42 ha), 1876/6 (ca. 0,07 ha), 550/79 (ca. 0,01 ha), 550/103 (ca. 1,16 ha), 550/70 (ca. 0,07 ha), 550/101 (ca. 0,04 ha), 550/102 (ca. 0,03 ha), 1736/41 (ca. 0,08 ha), 550/88 (ca. 0,22 ha) und 550/38 (ca. 0,22 ha) auf Gemarkung Reutin. Maßgeblich für den Umgriff des Plangebiets ist der Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist ca. 8,31 ha groß.

3. Zusammenstellung der Anregungen der Öffentlichkeit und der Behörden aus der öffentlichen Beteiligung

(siehe digitale Anlagen)

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die von der Verwaltung vorgeschlagenen Abwägungen der vorgebrachten Stellungnahmen.
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) nimmt die eingearbeiteten, redaktionellen Änderungen des Bebauungsplans zur Kenntnis.
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt den Bebauungsplan Nr. 110 „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle" mit Stand vom 17.08.2017 gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

.....

Christian Herrling

(Leiter der Abt. Stadtplanung und Bauordnung)

.....

Nadine Tuchscherer

(Abt. Stadtplanung)