

## Flächennutzungsplan - Änderung Stadt Lindau (B)

- Umwidmung einer Grünfläche Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ in eine Sonderbaufläche „Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle“
- Umwidmung einer Sonderbaufläche „Festplatz/Auffangparkplatz“ als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“
- Umwidmung von Grünflächen und Bahnflächen in eine Fläche für „Ruhenden Verkehr“

### Begründung



Fassung vom 07.09.2016 für die frühzeitige Beteiligung

**Auftraggeber:** Schauer GmbH & Co.KG  
Bahnhofstraße 18  
88662 Überlingen

**Projektbearbeitung:** Planstatt Senner

Landschaftsarchitektur Stadtentwicklung Umweltplanung  
Johann Senner, Freier Landschaftsarchitekt BDLA,SRL

Sabine Geerds, Dipl.-Ing. (FH) Stadt- und Regionalplanung  
Tina Hekeler, Stadtplanerin  
Felix Benzel, B. Eng. Stadtplanung

Breitlestraße 21  
88662 Überlingen, Deutschland  
Tel.: 07551 / 9199-0  
Fax: 07551 / 9199-29  
info@planstatt-senner.de  
www.planstatt-senner.de

Projektnummer 2174 A

## Inhalt

<b>1.</b>	<b>Verfahrensvermerke .....</b>	<b>4</b>
<b>2.</b>	<b>Vorbemerkung .....</b>	<b>5</b>
2.1	Anlass, Ziel und Zweck der Planung .....	5
<b>3.</b>	<b>Plangebiet .....</b>	<b>6</b>
3.1	Lage des Plangebietes .....	6
<b>4.</b>	<b>Einordnung in die Bauleitplanung .....</b>	<b>8</b>
4.1	Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006).....	8
4.2	Regionalplan Region Allgäu (2006).....	8
4.3	Flächennutzungsplan (Stand 29.11.2011; geändert 21.05.2013) .....	10
4.4	Bauleitplanverfahren.....	11
<b>5.</b>	<b>Bestand .....</b>	<b>12</b>
5.1	Nutzung und Topographie.....	12
5.2	Verkehrssituation - Vorbemerkung.....	14
5.3	Schall .....	15
5.4	Infrastruktur in der Umgebung .....	16
5.5	Schutz und Vorranggebiete .....	16
<b>6.</b>	<b>Konzeption für die Weiterentwicklung des heutigen Eichwaldbads zum Thermal- und Freizeitbad... 18</b>	<b>18</b>
6.1	Städtebauliche Situation .....	18
6.2	Gliederung und Nutzung der Therme.....	19
6.3	Freiraumkonzept .....	20
6.4	Ausgleichskonzept.....	21
6.5	Verkehrskonzept .....	22
<b>7.</b>	<b>Alternativenprüfung.....</b>	<b>27</b>
<b>8.</b>	<b>Darstellung der Änderung .....</b>	<b>28</b>

## 1. Verfahrensvermerke

1. Aufstellungsbeschluss durch die Stadt Lindau zur Änderung des Flächennutzungsplans gem. § 2 (1) BauGB \_\_\_\_\_
2. Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gem. § 2 (1) BauGB \_\_\_\_\_
3. Beschluss der Stadt Lindau zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB i.V.m. der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB \_\_\_\_\_
4. Öffentliche Bekanntmachung gemäß § 2 (1) BauGB der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB \_\_\_\_\_
5. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
6. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_
7. Billigung des Entwurfs der Flächennutzungsplan-Änderung und Beschluss der förmlichen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden. \_\_\_\_\_
8. Ortsübliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung gem. § 3 (2) BauGB \_\_\_\_\_
9. Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (2) BauGB \_\_\_\_\_
10. Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) BauGB \_\_\_\_\_
11. Feststellungsbeschluss durch die Stadt Lindau \_\_\_\_\_
12. Genehmigung durch das Regierungspräsidium von Schwaben \_\_\_\_\_
13. Ortsübliche Bekanntmachung und Inkrafttreten \_\_\_\_\_

## 2. Vorbemerkung

### 2.1 Anlass, Ziel und Zweck der Planung

#### Anlass der Planung

Die Stadtwerke der Stadt Lindau (Bayern) haben im Jahr 2011 einen Investoren-Wettbewerb für das „Bäderkonzept Lindau“ ausgeschrieben. 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.

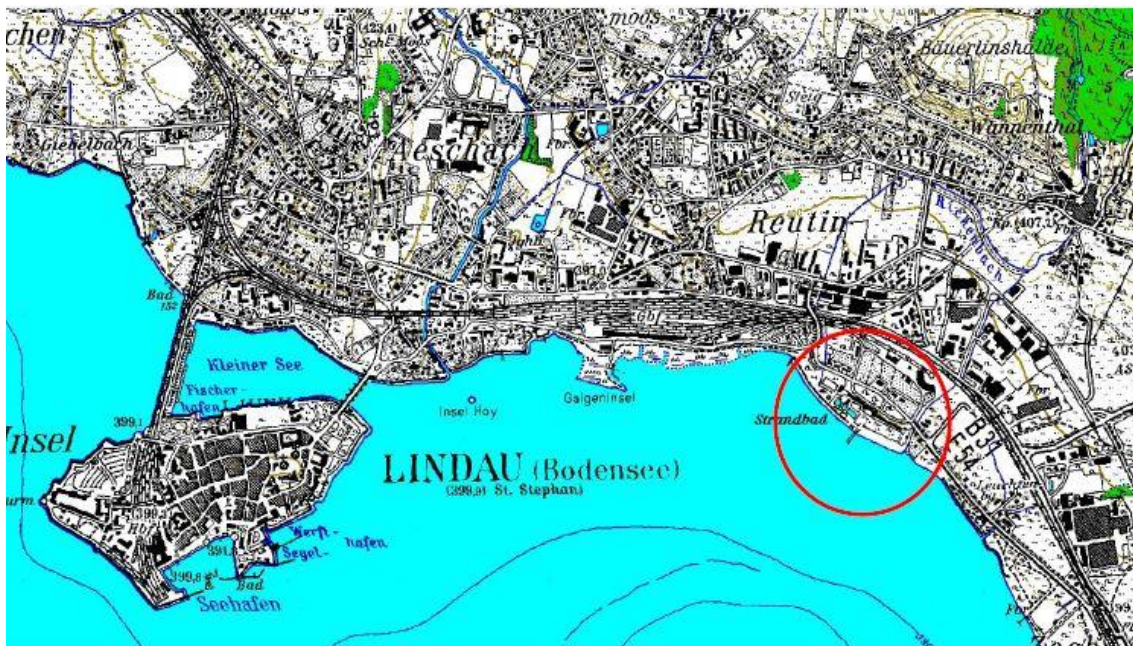


Abbildung 1: Lage im Raum, Karte ohne Maßstab

#### Ziel und Zweck der Planung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Lindau stellt das „Eichwaldbad“ und die angrenzende Eissporthalle entsprechend der heutigen Nutzung als Grünfläche mit den Zweckbestimmungen „Badeplatz, Freibad“ sowie „Eislaufbahn“ dar. Aufgrund der zukünftig vorgesehen stärkeren baulichen Nutzung ist die Darstellung im Flächennutzungsplan zu ändern.

Die Änderung des Flächennutzungsplans schafft gemeinsam mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der Planung.

### 3. Plangebiet

#### 3.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich östlich der Insel zwischen der 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 „Eichenwaldbad“ und der Eislaufhalle befinden sich hier öffentlich zugängliche Freiflächen, Naturschutzgebiete (Schilfzonen), einige Wohngebäude und Kleingärten.

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke bzw. Teile der Flurstücke 529/7, 548, 1746, 1746/2 und 1746/4 auf Gemarkung Reutin. Maßgeblich für den Umgriff des Plangebiets ist der zeichnerische Teil. Die gesamte Fläche der Flächen-nutzungsplanänderung beträgt ca. 8,1 ha.

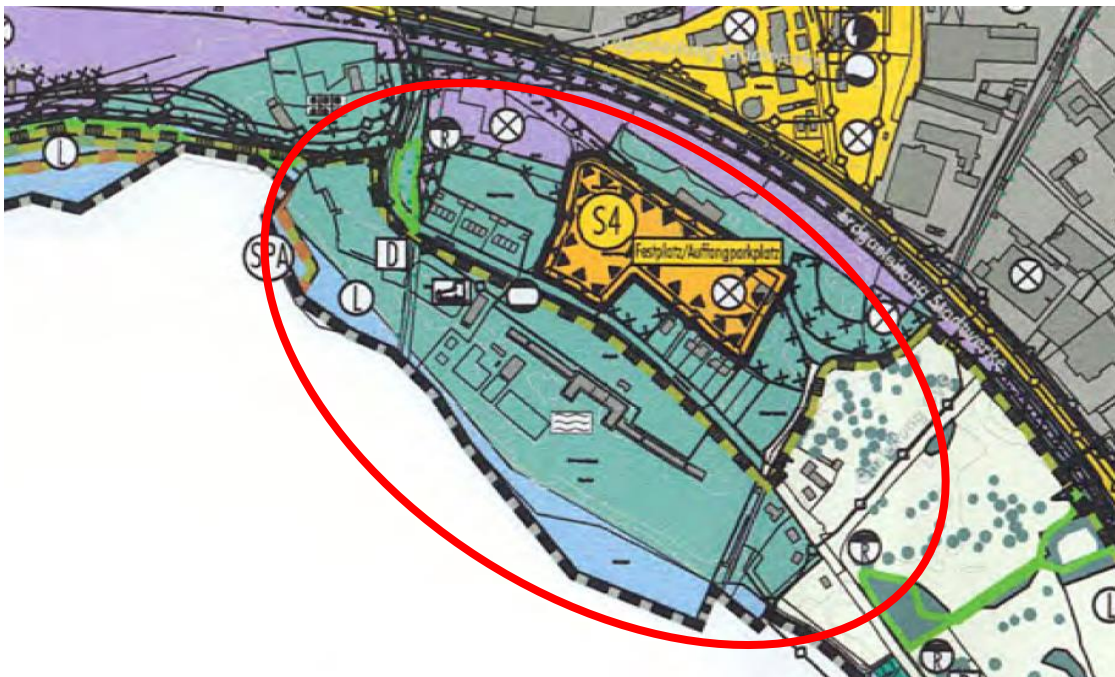


Abbildung 2: Umgriff der Flächennutzungsplanänderung, Karte ohne Maßstab

#### Umgebung

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.



Abbildung 3: Lage des Eichwaldbades und der Eislaufbahn, Karte ohne Maßstab

## **4. Einordnung in die Bauleitplanung**

### **4.1 Landesentwicklungsprogramm Bayern (2006)**

Im Landesentwicklungsprogramm (LEP) 2006 wird das Plangebiet als Tourismusgebiet eingestuft (Gebiet mit erheblichem Urlaubstourismus). Hier soll der Urlaubstourismus vor allem durch eine nachfragegerechte qualitative Verbesserung der gewerblichen und kommunalen Einrichtungen gesichert und weiter entwickelt werden. Diesbezüglich sollen Erholungseinrichtungen möglichst mit öffentlichen Verkehrsmitteln erreichbar sein.

Vorhaben sind möglichst schonend in die Landschaft einzubinden. Besonders schützenswerte Landschaftsteile sollen grundsätzlich von einer Bebauung frei gehalten werden.

Das geplante Vorhaben entspricht den Zielen des Landesentwicklungsplans. Es dient der qualitativen Verbesserung der Erholungseinrichtung „Eichwaldbad“. Im Rahmen der Umsetzung der Planung wird die Erreichbarkeit mit öffentlichen Verkehrsmitteln wesentlich verbessert.

Aus den Zielsetzungen für Natur und Landschaft ergeben sich im LEP keine weitergehenden Restriktionen, als die durch die angrenzenden Schutzgebiete vorgegebenen.

### **4.2 Regionalplan Region Allgäu (2006)**

Der Regionalplan gilt als mittel- und langfristiges Entwicklungskonzept für die Region Allgäu. Er stellt zugleich den Rahmen für die gemeindliche Bauleitplanung dar.

Die Ziele (Z) des Regionalplans sind von allen öffentlichen Stellen und von Personen des Privatrechts in Wahrnehmung öffentlicher Aufgaben (§ 4 Abs. 3 Raumordnungsgesetz (ROG)) bei ihren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen als rechtsverbindliche Vorgaben zu beachten. Sie begründen für die Bauleitplanung der Städte und Gemeinden eine Anpassungspflicht (§ 1 Abs. 4 BauGB) und eröffnen je nach Konkretisierungsgrad den eigenen Planungen Spielräume zur Ausfüllung und Verfeinerung.

Die Grundsätze (G) sind von öffentlichen Stellen und den in § 4 Abs. 3 ROG genannten Personen des Privatrechts bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in der Abwägung oder bei Ermessensausübung nach Maßgabe der dafür geltenden Vorschriften zu berücksichtigen; sowohl Ziele (Z) als auch Grundsätze (G) haben demnach normativen Charakter.

Lindau ist ein Mittelzentrum an der Entwicklungsachse Lindau – Kempten bzw. Bregenz – Lindau – Friedrichshafen.

Im Regionalplan Allgäu ist auf der Karte „Natur und Landschaft“ ablesbar, dass das Plangebiet in Teilen im Landschaftsschutzgebiet liegt.

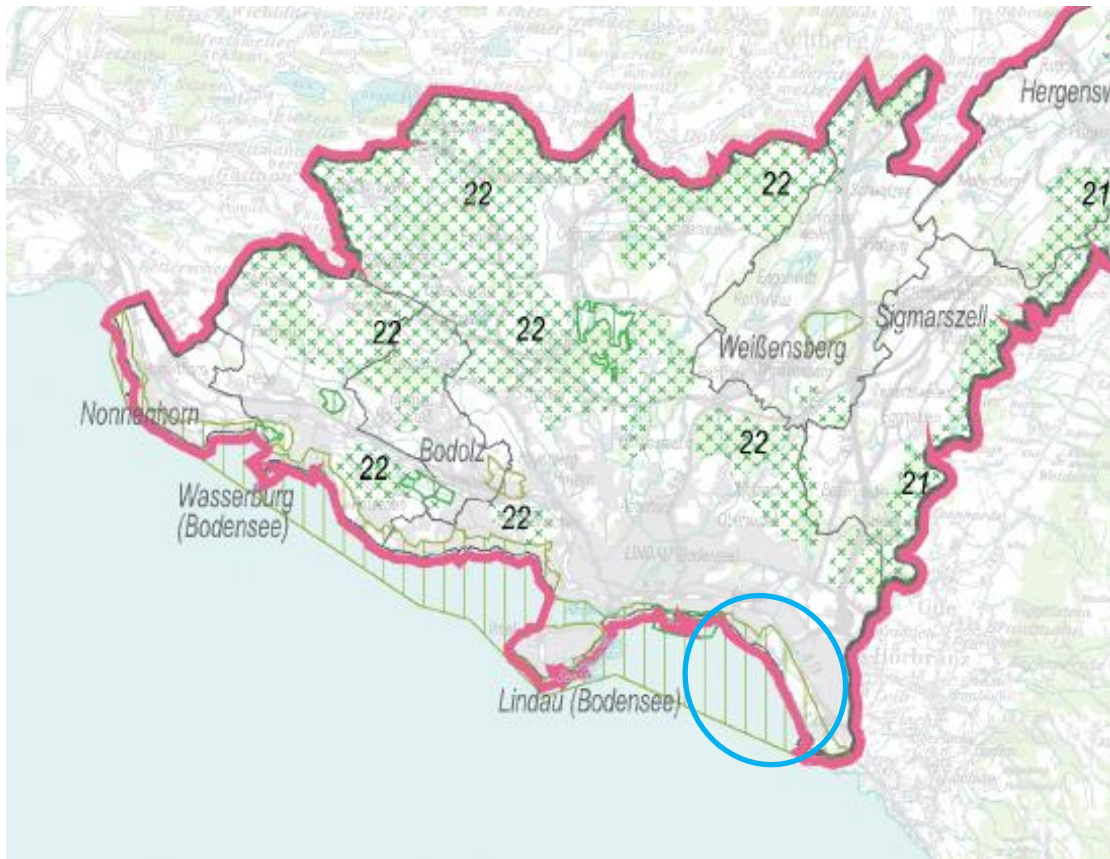


Abbildung 4: Auszug aus dem Regionalplan Karte „Natur und Landschaft“, Region Allgäu



### **4.3 Flächennutzungsplan (Stand 29.11.2011; geändert 21.05.2013)**

Der Bereich des „Eichwaldbades“ ist im Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Lindau als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ sowie „Eislaufbahn“ dargestellt.

Der Bereich nördlich der Eichwaldstraße ist in Teilen als Sonderbaufläche „Festplatz / Auffangparkplatz“ sowie als Grünfläche dargestellt. Unmittelbar entlang der Bahnlinie Lindau-Bregenz sind außerdem „Flächen für die Bahn“ dargestellt: Nördlich der Eichwaldstraße und nördlich der Ladestraße ist im Flächennutzungsplan der Hinweis auf Altlastenverdachtsflächen übernommen worden. Südöstlich des „Eichwaldbades“ sind Flächen für die Landwirtschaft dargestellt, diese liegen innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Bayerisches Bodenseeufer“. Südlich und westlich des „Eichwaldbades“ ist die Wasserfläche des Bodensees dargestellt. Westlich der Eichwaldstraße bzw. nördlich der Ladestraße befinden sich weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“.

Es werden drei Flächenänderungen vorgenommen. Aufgrund der geplanten intensiveren baulichen Nutzung auf dem Gelände des „Eichwaldbades“ ist zukünftig zum einen eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle“ darzustellen (Fläche ca. 4,4 ha). Diese Darstellung spiegelt die Ziele der Stadtentwicklung in diesem Bereich wieder und eröffnet die Möglichkeit einer intensiveren baulichen Nutzung. Des Weiteren wird die als Sonderbaufläche „Festplatz / Auffangparkplatz“ in eine weitere Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Kleingärten“ umgewidmet (Fläche ca. 2,1 ha). Nördlich davon wird ein Teil der Bahnflächen zu Parkplatzflächen umgewidmet (Fläche ca. 1,6 ha).



Abbildung 5: Auszug aus dem Flächennutzungsplan (Stand 29.11.2011; geändert 21.05.2013), Karte ohne Maßstab, mit Darstellung der Änderungsbereiche

#### 4.4 Bauleitplanverfahren

Die zur Umsetzung der Planung erforderlichen Bauleitplanverfahren (Änderung des Flächennutzungsplans und Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes) werden im Parallelverfahren durchgeführt.

## 5. Bestand

Zum besseren Verständnis der planerischen Konzeption wird im folgenden Kapitel der heutige Bestand im Plangebiet und den angrenzenden Bereichen beschrieben.

### 5.1 Nutzung und Topographie

Der Bereich des eigentlichen „Eichwaldbads“ wird als See- und Freibad mit Liegenwiesen, Schwimmbecken, Umkleidebereich, Kiosk bzw. Freibadgastronomie, Volleyballfeld und Spielplatz genutzt. Auch eine Surfschule ist auf dem Gelände des See- und Freibades untergebracht, sie liegt im Südosten in unmittelbarer Nachbarschaft des Bösenreutiner Tobelbachs. Südlich der Eichwaldstraße liegt in direkter Nachbarschaft zum See- und Freibad die Kunsteishalle.



Abbildung 6: Heutige Freibadnutzung; Blick nach Westen Richtung Naturschutzgebiet „Reutiner Bucht“ und Insel



Abbildung 7: Kunsteishalle, Eingangsbereich; Kunsteishalle, Ansicht vom See

Im Eichenhain und auf der Eichwaldstraße bestehen ca. 300 Stellplätze. Diese werden hauptsächlich durch die Besucher der Eissporthalle und des See- und Freibades genutzt.



Abbildung 8: „Eichwaldbad“ mit Zufahrt; Parkplätze im Eichenhain

Nördlich der Eichwaldstraße gibt es einige wenige Wohnhäuser. Zwischen der Eichwaldstraße und der Bahnlinie überwiegt die Kleingartennutzung, weiter Richtung Bahnlinie befinden sich Brachflächen, die ehemals durch die Bahn genutzt wurden. Heute sind dort Lagerflächen und ca. 30 weitere Stellplätze für das See- und Freibad, diese Parkplatzfläche ist angemietet. Unmittelbar entlang der Bahnlinie ist ein Sukzessionswald entstanden, der bereits wertvolle Biotopstrukturen aufweist.



Abbildung 9: Wohnbebauung an der Eichwaldstraße

Westlich der Eichwaldstraße liegen ebenfalls ehemals von der Bahn genutzte Flächen. Heute bestehen auch in diesem Bereich Kleingärten und Bereiche mit

Ruderalvegetation. Weiter westlich liegt der Güterbahnhof Reutin, der künftige städtebauliche Entwicklungsschwerpunkt der Stadt Lindau.

Östlich des See- und Freibads nimmt die Dichte der baulichen Nutzung weiter ab. Das Bild wird von Grünland mit kleineren Streuobstbeständen und Gehölzen geprägt.

Die Topographie zeigt sich relativ eben. Das Gelände fällt zum Bodensee hin leicht ab. Vom See- und Freibad besteht ein großartiger Blick auf den Bodensee und die angrenzenden Österreichischen und Schweizer Alpen.

## 5.2 Verkehrssituation - Vorbemerkung

Im Integrierten Stadtentwicklungskonzept Lindaus (ISEK) wird die Entwicklung der Mobilität als grundlegender Baustein für eine optimale Stadt- und Verkehrsplanung definiert. Die Stadt hat parallel zur ISEK-Bearbeitung auch ein Konzept zur sozial und umweltverträglichen Mobilitätsentwicklung in Auftrag gegeben.

### Verkehrssituation im Gebiet

#### Fließender Verkehr

Das Plangebiet und die übrigen Bereiche und Nutzungen zwischen dem Freibad und der Bahnlinie Lindau-Bregenz werden über die Eichwaldstraße erschlossen. Diese quert die Bahnlinie sowie die Bregenzer Straße (B12) nordwestlich des Plangebietes mit Hilfe der sogenannten Kamelbuckelbrücke. Um die Auswirkungen des Neuverkehrs bewerten zu können, wurden an folgenden vier relevanten Knotenpunkten die heute vorhandenen Verkehrsmengen erhoben:

- Binsenweg / Bregenzer Straße
- Binsenweg / Heuriedweg
- Heuriedweg / Eichwaldstraße
- Eichwaldstraße / Ladestraße

Die Querschnittsbelastungen vor dem Eichwaldbad liegen im Bestand in der vormittäglichen Spitzenstunden bei ca. 150 Kfz und in der nachmittäglichen Spitzenstunde bei ca. 230 Kfz. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung können dem Fachgutachten „Verkehrsuntersuchung Therme Lindau“ (R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, August 2016) entnommen werden.

Im Südosten des Plangebietes quert die Eichwaldstraße die Bahnlinie mittels beschränktem Bahnübergang.

Die Ladestraße hat als Anliegerstraße bezogen auf den motorisierten Individualverkehr lediglich eine untergeordnete Rolle. In Bezug auf die Anbindung mit dem Fahrrad ist sie jedoch bedeutend.

Das Eichwaldbad und die Eishalle sind über die Haltestelle „Kamelbuckel“ die Buslinie 3 an das städtische Busnetz angebunden. Diese verkehrt im Halbstunden-Takt.

Der Bodenseeradweg, eine touristische Besonderheit am Bodensee, führt direkt am See- und Freibad entlang. Über 220.000 Radler umrunden den Bodensee jedes Jahr. Der Bodenseeradweg ist nicht nur touristisch von großer Bedeutung, auch für die Anbindung der Altstadt an die Naherholungsbereiche am Bodensee und im Hinterland spielt der Weg eine wichtige Rolle.

#### Ruhender Verkehr

Im Bereich des Eichwaldbads gibt es heute für die Eishalle und das See- und Freibad insgesamt ca. 300 Stellplätze. Auf den ehemaligen Bahnflächen nördlich der Kleingärten ist auf einer angemieteten Fläche eine weitere Stellplatzanlage mit ca. 30 Stellplätzen vorhanden.

Darüber hinaus gibt es für den Freibadbetrieb im Eichwaldbad bisher 41 Fahrradständer mit jeweils 10 Haltebügel für Fahrräder.

#### Langsamverkehr

Außerhalb der See- und Freibadsaison ist das Gelände des Eichwaldbades für die Öffentlichkeit frei zugänglich. Es ist dann Teil des seenahen Fuß und Wanderweges Richtung Bregenz. Während der Freibadsaison muss der Fußgänger die Eishalle und das Freibad nördlich umgehen, erst östlich der Liegewiese entlang des Bösenreutiner Tobelbachs wird der Wanderer wieder direkt an das Seeufer geführt.

### **5.3 Schall**

Im Gebiet bestehen Immissionen in erster Linie durch den Bahnbetrieb, die Nutzungen in der Eishalle sowie des See- und Freibades. Bauplanungsrechtlich ist der Bereich zwischen Bahnlinie und Bodenseeufer wie ein Mischgebiet zu werten.



- Offenland- und Waldbiotope nach Art. 13d BayNatSchG: Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine geschützten Offenlandbiotope oder Waldbiotope vorhanden. Im näheren Umfeld (zw. 300 und 400 m) sind jedoch mehrere geschützte Biotope vorhanden (Abb. 11):
  - 8424-0112 Schilfröhricht südlich Reutin
  - 8424-0111 Brache Restfeuchtfäche in Lindau-Reutin
  - 8424-0110 Flachmoorkomplex "Heuried" in Lindau-Reutin
  - 8424-0151 Nasswiesenreste und Feuchtsäume in Reutin
  - 8424-0109 Gehölzsaum am Rickenbach
  - 8424-0152 Streuobstbestände südlich Rickenbach
  - 8424-0107 Brachflächen mit Gehölzen zwischen Lindau-Reutin und Lindau-Zech

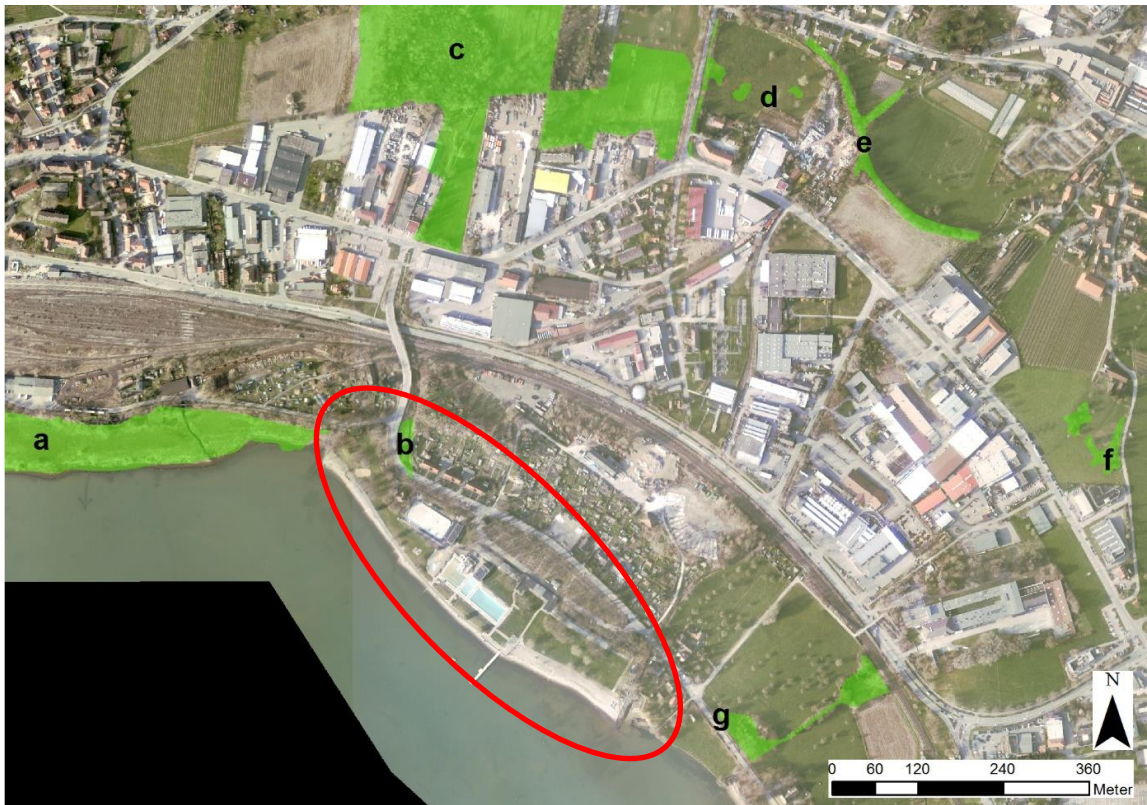


Abbildung 11: Geschützte Biotope um Umfeld des Plangebiets (rote Markierung), (Quelle Lfu 02/2016), Karte ohne Maßstab

## **6. Konzeption für die Weiterentwicklung des heutigen Eichwaldbads zum Thermal- und Freizeitbad**

### **6.1 Städtebauliche Situation**

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

Das Strandbad erhält einen separaten Zugang unabhängig vom Hallenbad. Die Sommerumkleiden für das Strandbad sollen in einem separaten eingeschossigen Gebäude östlich des Hallenbadgebäudes untergebracht werden. Die neuen Gebäude werden kompakter und bieten mehr Blickbeziehungen von der Eichwaldstraße zum See.

Das neue Bad ist in drei Bereiche mit drei Tarifzonen gegliedert:

- Familien, Sport- und Freizeitbereich,
- Thermalbad und Wellnessbereich
- Saunabereich.

Die gesamte Anlage öffnet sich nach Süden zum Seeufer und ermöglicht die Aussicht auf die Bergwelt und den Bodensee. 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 Terrain 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 1,50 m über dem Gelände. Man betritt das Gebäude von Norden über eine breite und bequeme Eingangstreppe bzw. barrierefrei über eine Rampe.

## 6.2 Gliederung und Nutzung der Therme

Die in drei Bereiche gegliederte Badeebene beinhaltet ein Familien- und Freizeitbad, ein Thermal und Vitalbad und eine Sauna mit Massagebereich.

Über der Badelandschaft im Erdgeschoß die nach Süden und Norden offen ist, sind im Obergeschoß die Garderoben und ein Fitnessbereich, sowie die Gastronomie angeordnet. Das Obergeschoß ruht wie eine große Platte auf den „Steinen“ des Erdgeschosses und kragt über diese etwas aus. Über große Lufträume sind die Geschoße räumlich miteinander verbunden.

Der Familien-, Sport- und Freizeitbereich orientiert sich leicht nach Osten, hin zur Liegewiese und zum Strandbad. Der Badebereich des Freibads ist um ca. 1,00 m über der vorhandenen Geländehöhe angeordnet und ist von der Liegewiese aus barrierefrei über Rampen erschlossen. Die übrigen Bereiche sind aus Gründen der Grundwassersituation und des Hochwasserschutzes um ca. 1,50 m gegenüber dem bestehenden Grundstück angehoben. Neben dem 50 m-Sportbecken sind hier ein Mehrzweckbecken mit Poolbar und verschiedenen Wasserattraktionen, sowie ein Kleinkinderbereich vorgesehen. Das SB-Restaurant in der Badehalle kann ebenfalls durch den Strandbadbesucher genutzt werden. Für den Sommerbetrieb stehen zusätzlich ein Kiosk und Umkleidebereiche zur Verfügung.

Den mittleren Bereich des Gebäudes bildet das Thermalbad mit Thermalinnen- und -außenbecken, sowie Heiß-, Kalt- und Klangbecken, Textilsauna, Dampfbad, Solebecken und Whirlpool. Um den Pool herum sind Liegeflächen mit Bezug nach Außen vorgesehen. Der Thermenbereich bildet eine eigene Tarifzone und wird über ein Drehkreuz begangen. Familien- und Thermalbereich sind räumlich voneinander getrennt.

Der Saunabereich orientiert sich nach Westen und wird über den Thermalbereich betreten. Der Massagebereich mit Einzel- und Doppelmassageräumen ist von der Sauna aus erschlossen. Der Saunabereich besteht aus mehreren Saunakabinen und einem Dampfbad. Die große Aufgusssauna ist für 120 Personen vorgesehen und erhält einen vorgelagerten Freibereich. Die Saunakabinen gruppieren sich um Abkühlbereiche mit Erlebnisduschen, Tauchbecken und Wasserfall. Der Liegebereich im Erdgeschoß ist um einen Warmwasserpool mit Seesicht angeordnet. Die Liegebereiche befinden sich auf verschiedenen Ebenen und sind in überschaubare Bereiche gegliedert. Im Obergeschoß der Sauna befinden sich weitere Ruhebereiche mit einem Kaminzimmer und einer vorgelagerten Dachterrasse.

Der Restaurantbereich für den Thermal- und Saunabereich ist zentral im Obergeschoß angeordnet. Im Obergeschoß gibt es ebenfalls ein öffentliches Restau-

rant mit Dachterrasse. Der Fitnessbereich befindet sich über den Umkleiden und ist direkt von der Garderobe aus erschlossen. Von dort aus bestehen Sichtbeziehungen in den Sport- und Freizeitbadbereich und durch die Halle nach außen über den Bodensee.

### 6.3 Freiraumkonzept

#### Eingangsbereich

Der Eingangsbereich befindet sich zwischen dem alten Baumbestand des Eichwaldes und der neuen Therme. Eine gemeinsame Zu- und Ausfahrt von der Eichwaldstraße erschließt das Thermengebäude sowie das Frei- und Seebad. Eine Busumfahrt aus Drainsphalt wird behutsam in den Eichwald gelegt.

Barrierefreie Stellplätze befinden sich direkt in Gebäudenähe, von wo aus man über eine Rampenanlage den Höhenunterschied von ca. 2,0 m zum Eingangspodest barrierefrei erreichen kann.

Von Westen wird das Gebäude über eine große Freitreppe erschlossen, an deren Fuß eine Bauminsel um zwei große Bestandseichen angelegt und mit Sitzmöglichkeiten ausgestattet wird.

Fahrradabstellanlagen werden an zwei Stellen im Eichwald, unmittelbar vor den beiden Eingängen „Therme“ und „Strandbad“ angeboten.

#### Strandbad

Der Zugang zum Strandbad wird über das östliche Ende der Zufahrtsstraße erreicht. Dieser liegt auf mittlerer Höhe des Eichwaldes am Anfang des neuen Sanitärgebäudes.

Die östliche Hälfte des derzeitigen Parkplatzes im Eichwald wird zukünftig dem Strandbad zugewiesen sein. Eine Pflege- und Notfallzufahrt befindet sich an der nordöstlichen Grundstücksgrenze. Diese ermöglicht auch die Andienung der Surfschule in der östlichen Ecke des Strandbades.

Für die Jugendlichen wird in Nähe zur Surfschule eine Beachvolleyballanlage mit zwei Spielfeldern angeboten; für Kleinkinder soll es eine Spielplatzfläche im Schatten der mittleren Gehölzgruppe geben. Der Spielplatz liegt in Nähe zur Kioskterrasse Therme, von wo aus die Eltern durch die erhabene Lage einen direkten Blickbezug zum Kinderspielplatz haben.

Im Bereich des vorhandenen Stegs wird der Standort der Badeaufsicht vorgesehen. Es ist geplant, auf dem Dach der Beach-Bar die Badeaufsicht als zentralen Kontrollpunkt unterzubringen. Die anderen Bereiche, die von diesem Stand-

ort aus nicht direkt einsehbar sind, werden durch fußläufige Kontrollgänge durch das Aufsichtspersonal überwacht.

### Außenbecken

In ihrer Formensprache lehnen sich die Beckenumgänge an das Gebäude an. Die schollenförmigen Terrassen verzahnen sich mit der umliegenden Liegewiese, indem sich die Pflanzflächen in die gebildeten Fugen hineinlegen.

Der bis zu 2,0 m große Höhenunterschied wird über mehrere Terrassierungen abgefangen und mittels Abpflanzungen zur Seeseite hin landschaftlich eingebunden.

### Saunagarten

Der Saunabereich orientiert sich nach Westen und wird mit Rasenstufen von 50 bis 75 cm Höhe terrassiert. Die Saunagebäude werden entlang der Grenze zur Eisporthalle angeordnet, um den Blick von der Therme aus frei zu halten.

### Bauliche Anlagen in den Außenanlagen

Die baulichen Anlagen im 60 m Streifen des Bodensees (z.B. Sandspielplatz, Volleyballfeld...), die nicht im Bebauungsplan festgesetzt sind, werden nach Absprache mit dem Umweltamt beim Landratsamt im Baugenehmigungsverfahren beschrieben und beantragt.

## **6.4 Ausgleichskonzept**

Der Ausgleich soll im Plangebiet erfolgen.

Der nordwestliche Teil der heutigen Liegewiese, in direkter Nachbarschaft zum Naturschutzgebiet, wird durch vielfältige Biotopstrukturen (Feuchtbiotop / temporär wasserführende Mulden; Trockenbiotop / Sanddünen; senkrecht eingebautem Totholz; artenreiche extensive Blumenwiese) auf einer Fläche von ca. 6.500 m<sup>2</sup> aufgewertet werden und als Ausgleichsmaßnahme dienen. Durch die vielfältigen Biotopstrukturen werden unterschiedliche Lebensräume und Trittsteinbiotop entstehen. Eine Pufferbepflanzung zum Saunagarten bildet den Abschluss der Ausgleichsfläche. Die Beach-Volleyball-Felder werden nach Osten in die Liegewiesen des Freibades verlegt.

Das Konzept wurde im Vorfeld mit der unteren Naturschutzbehörde des Landratsamtes Lindau besprochen. Zielarten der entstehenden Biotopkomplexe könnten die Zauneidechse, die Gelbbauchunke, Libellen, Schmetterlinge, Wildbienen, Käfer etc. sein. Im Umweltbericht werden die einzelnen Biotopstrukturen näher beschrieben.

Weiteres wichtiges Element im Ausgleichskonzept ist die Nutzungsextensivierung des Eichenhains. Dieser wird heute als Stellplatzfläche genutzt. Zukünftig wird der Eichenhain im westlichen Bereich zu einer extensive Grünfläche entwickelt werden. Der östliche Bereich wird in die Liegewiese einbezogen werden, dazu erfolgt ein Auftrag von 15 cm unbelastetem Boden und eine Einsaat von Gebrauchsrasen. Die Pkw werden zukünftig zwischen der Kleingartenanlage und der Bahnlinie auf heute bereits versiegelten Flächen parken. Lediglich Fahrradstellplätze und Fußwege sind im westlichen Bereich des Eichenhain vorgesehen.

Im Zusammenhang mit der Verlegung der Parkplätze aus dem Eichenhain kann ein Teil der heute bestehenden Zufahrt (ca. 1.000 m<sup>2</sup>) entsiegelt werden. Der Bereich wird zukünftig ebenfalls als Liegewiese genutzt werden.

Weitere Bausteine und Details des Ausgleichskonzepts werden im Bebauungsplanverfahren definiert.

## **6.5 Verkehrskonzept**

Das Plangebiet wird über die Eichwaldstraße angefahren. Die Erschließung der Stellplätze erfolgt von der Eichwaldstraße mit einer getrennten Zu- und Ausfahrt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans wurde ein Verkehrsgutachten durch das Büro R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, erstellt, das die Auswirkungen zusätzlichen Verkehrs auf die angrenzenden Knotenpunkte untersucht.

„Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben, dass der zusätzliche Verkehr sowohl im Sommer als auch im Winter an nahezu allen Knotenpunkten verträglich ist. Lediglich Knotenpunkt K1 (Bregenzer Straße / Binsengeweg) weist bereits im Bestand und im Prognosenullfall Defizite im Verkehrsablauf auf. Demnach müssen hier Maßnahmen ergriffen werden, um die Leistungsfähigkeit zu verbessern.

Wichtiger Faktor bei der Ermittlung der erforderlichen Stellplätze und der Verkehrsmengen ist neben dem Strandbad und dem Thermal- Freizeitbad die Eissporthalle und hier insbesondere der Eishockeyspielbetrieb. Eishockeyspiele finden vorwiegend an Wochenenden statt. Um die Verkehrssicherheit bei der Abreise der Zuschauer nach einem Spiel zu erhöhen und die Lärmbelastung für die Anwohner zu verringern könnte das Einbahnstraßensystem zur Erschließung der Stellplätze an der Bahnlinie mittels Lichtsignalanlage gedreht werden.

Die gute Erreichbarkeit mit dem Fahrrad sollte bei den weiteren Planungen weiterhin gewährleistet sein. Außerdem sollte eine ausreichende Anzahl an Fahrradstellplätzen zur Verfügung gestellt werden. Darüber hinaus sollte bei künfti-

gen Planungen eine bessere Anbindung an den ÖPNV (Stadtbus Lindau) berücksichtigt werden.“ (*Auszug aus der Verkehrsuntersuchung*). Das vollständige Gutachten (Stand August 2016) ist als Anlage angefügt.

### Kfz-Stellplätze

Zur Ermittlung dieses Bedarfs wurde die Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung herangezogen. Da im Winter die Stellplätze für die Therme nicht genutzt werden und im Sommer die Stellplätze für die Eissporthalle nicht genutzt werden, können diese Stellplätze als Doppelnutzungen zusammen gerechnet bzw. die Stellplätze der Eissporthalle abgezogen werden.

Der Stellplatzbedarf wird folgendermaßen ermittelt:

Bereich *Ordnungsnummer lt. Bayerische Garagen- und Stellplatzverordnung	Stellplatzbedarf
Freibad (5.5*) 1 Stellplatz / 300 m <sup>2</sup> Grundstücksfläche Planung: 26.491 m <sup>2</sup>	88 St.
Therme (5.6*) 1 Stellplatz / 10 Kleiderablagen Planung: 800 Kleiderablagen	80 St.
Gaststätte (6.1*) 1 Stellplatz / 10 m <sup>2</sup> Gastfläche Planung: 215 m <sup>2</sup> Gastfläche	21 St.
Eishalle als Sportstadion mit Besucherplätzen (5.4*) 1 Stellplatz / 300 m <sup>2</sup> Sportfläche, zusätzlich 1 Stellplatz / 15 Besucherplätze Bestand: 1.798 m <sup>2</sup> Sportfläche, Besucherplätze: Besucher 2015-2016 höchste Zahl 1.200, niedrigste Zahl 485, Mittelwert hieraus 842,5	6 St. + 56 St. = 62 St.
<b>Stellplatzbedarf gesamt</b>	<b>251 St.</b>
Abzüglich Stellplätze Eissporthalle wegen Doppelnutzung	-62
<b>Stellplatzbedarf Gesamt</b>	<b>189</b>

Abbildung 12: Ermittlung Stellplatzbedarf gem. Bayerischer Garagen- und Stellplatzverordnung

Nach Bayerischer Garagen- und Stellplatzverordnung sind somit 189 Stellplätze erforderlich.

Für einen wirtschaftlichen Betrieb sind diese jedoch nicht ausreichend. Das Parkierungskonzept sieht die Herstellung weiterer Stellplätze vor. Insgesamt sind 583 Stellplätze geplant.



Abbildung 13: Übersicht Parkraumkonzept, ohne Maßstab

Von den 583 Stellplätzen sind 436 zwischen den Kleingärten und der Bahnlinie, 102 entlang der Eichwaldstraße als Schrägparker und 45 im Eingangsbereich der Therme vorgesehen. Diese Stellplätze am Eingang der Therme sind z.B. für Gäste mit Mobilitätseinschränkungen erforderlich. Die bestehenden 26 Stellplätze der Kleingartenanlage werden in ihrer Anzahl und Lage nicht verändert.

Im Rahmen der Erarbeitung des Verkehrsgutachtens ist vom Gutachter, R+T Ingenieure für Verkehrsplanung, Darmstadt, eine Berechnung des tatsächlichen Stellplatzbedarfs an einem absoluten Spitzentag unter Berücksichtigung der Tagesganglinien von Badegästen und Eissporthallenbesuchern ermittelt worden. Die Berechnung ergibt im Winter in der Spitzenstunde einen Parkraumbedarf von 618 Stellplätzen. Dabei ist für das Thermal- und Freizeitbad ein max. Stellplatzbedarf von 196 Stellplätze und für die Eissporthalle ein max. Stellplatzbedarf von 432 Stellplätzen ermittelt worden. Gutachterlich wird die Situation wie folgt bewertet: „In der Eichwaldstraße stehen östlich des heutigen Eichwaldbades weitere (> 35) Parkstände im öffentlichen Straßenraum zur Verfügung. An-

grenzenden Nutzungen (Anwohner, Schrebergärten) generieren in diesem Bereich lediglich eine geringe Stellplatznachfrage und stehen somit nicht in Konkurrenz mit den Nutzungen Therme / Eissporthalle. Daher wird auch für einen Spitzentag davon ausgegangen, dass ein Stellplatzdefizit von 35 Stellplätzen im öffentlichen Straßenraum gedeckt werden kann.

Da sich das Defizit der 35 Stellplätze nur an wenigen Tagen im Jahr ergibt, wird dieses als verträglich beurteilt. Mit der Planung werden insgesamt weit mehr Stellplätze hergestellt, als im Bestand vorhanden sind. Durch die bislang bestehende unbefriedigende Stellplatzsituation im Gebiet werden 455 Stellplätze durch Festsetzung der Therme zugeordnet. Diese Stellplätze dürfen durch den Vorhabenträger auch für Veranstaltungen jenseits des Thermenbetriebs zur Verfügung gestellt werden. Dies wird im Durchführungsvertrag entsprechend geregelt. Es wird davon ausgegangen, dass alle Stellplätze bewirtschaftet werden.



Abbildung 14: verfügbare Parkstände im Straßenraum; Quelle: R+T, Darmstadt

Damit die Nutzer der Stellplätze entlang der Eichwaldstraße ohne Gefährdung durch den fließenden Verkehr zum Pkw gelangen, ist südlich der Stellplätze im Eichenhain ein paralleler Fußweg vorgesehen.

## Fahrrad-Stellplätze

In Ergänzung der Pkw-Stellplätze sind im Eichenhain ca. 480 Fahrradstellplätze geplant. Dabei sind ca. 80 in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Thermal- und Freizeitbades und 400 in unmittelbarer Nähe zum Eingang des Strandbades angeordnet. Heute stehen ca. 410 Fahrradstellplätze zur Verfügung.

## **7. Alternativenprüfung**

Im Rahmen der Alternativenprüfung wird dargestellt, welche Standortalternativen geprüft worden sind und aus welchen Gründen der jetzt vorgesehene Standort für das Thermal- und Freizeitbad ausgewählt worden ist.

Der Standort des Eichwaldbades ist aufgrund seiner direkten Lage am Bodenseeufer und der Nähe zu den wichtigsten Siedlungsbereichen der Stadt Lindau der optimale Standort für ein erweitertes Schwimmbadangebot. Der Standort ist bereits durch Freizeiteinrichtungen und verschiedene bauliche Anlagen geprägt. Auch im Uferbereich des Bodensees sind bereits bauliche Anlage wie Ufermauer und Badesteg vorhanden. Die vorhandenen Freizeiteinrichtungen werden durch die Umsetzung der Planung gestärkt und somit wird der Standort für die Bevölkerung und den Tourismus aufgewertet. Damit entspricht die Planung den Vorgaben aus den übergeordneten Planungen wie dem Landesentwicklungsprogramm Bayern.

Die Inanspruchnahme eines bisher unbebauten Uferbereichs für eine Freizeitnutzung scheidet aus natur- und artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich aus.

Im Zusammenhang mit der Standortwahl ist auch von Bedeutung, dass das geplante Thermal- und Freizeitbad als Grundversorgungsbad für den Schwimmunterricht an Lindauer Schulen dient. Die Schulen sind bezüglich des Schwimmunterrichtes auf diesen weitgehend schulnahen Standort angewiesen.

Der Standort des Hallenbades Limare ist aufgrund seiner geringen Größe nicht ausreichend um das zusätzliche Angebot des Thermalbades aufzunehmen. Am Standort des Hallenbades Limare bestehen auch keine Möglichkeiten durch Flächenzukäufe die erforderlichen Flächen bereitzustellen. Auch wäre die erforderlichen Stellplätze nicht nachzuweisen.

Die Standorte verschiedener Freibäder in den Teilorten Lindaus scheiden wegen der fehlenden Zentralität als Standort für ein Thermal- und Freizeitbad aus. Hier sei nochmals auf die Schulschwimmunterricht und die Siedlungsschwer-

punkte der Stadt Lindau sowie auf die Bedeutung für den Tourismus hingewiesen.

## **8. Darstellung der Änderung**

Folgende Darstellung ist von der Änderung betroffen:

- Umwidmung einer Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Badeplatz, Freibad“ in eine Sonderbaufläche „Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle“ (ca. 4,4 ha)
- Umwidmung der Sonderbaufläche „Festplatz/Auffangparkplatz“ in Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ (ca. 2,1 ha)
- Umwidmung von Bahnflächen in Parkplatzflächen (ca. 1,6 ha)

Flächenumwidmung auf einer Fläche von ca. 8,1 ha.

Alle anderen grafischen und textlichen Aussagen des Flächennutzungsplans der Stadt Lindau bleiben unberührt.

Die Änderung des Flächennutzungsplans besteht aus der vorliegenden Begründung sowie einem Deckblatt zum Flächennutzungsplan im Maßstab 1:5.000.

Da die Änderung des Flächennutzungsplans parallel zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans erfolgt, wird für beide Verfahren ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt.



Abbildung 15: Gegenüberstellung Flächennutzungsplan und Flächennutzungsplan-Änderung, ohne Maßstab