



Amt / Abt.: 60/6011

Az.: _____

Datum: 16.09.2016

Drucksache: 1-066/2016

TOP: 7

öffentliche Sitzung

Vorlage für:

Stadtrat

am:

28.09.2016

Betreff:	Sachverhalt in der Anlage
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 "Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle" - Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB - Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB - Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB	
Beschluss-Vorschlag:	
1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle"	
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle" mit Stand vom 07.09.2016	
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.	
4. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.	

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle


Unterschrift

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

Dem Stadtrat in seiner öffentlichen Sitzung am 28.09.2016 vorgelegt

Betr.: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 110 "Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle"

- Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gem. § 2 (1) BauGB
- Beschluss zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 (1) BauGB
- Beschluss zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Anlagen:

- Bebauungsplan Nr. 110 "Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle" mit Stand vom 07.09.2016
- Begründung mit Stand vom 07.09.2016
- Umweltbericht mit Stand vom 07.09.2016
- Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP), 4a Architekten, mit Stand vom 05.09.2016
- Freiflächengestaltungsplan inkl. Schnitte mit Stand vom 07.09.2016
- Verkehrsuntersuchung, R+T Ingenieure, mit Stand vom 31.08.2016
- Stellplatzkonzept mit Stand vom 07.09.2016
- Schallgutachten, pm-Akustik, mit Stand vom 08.09.2016
- Ergänzender geotechnischer Bericht, Baugrund Süd, mit Stand vom 09.08.2016
- Umweltgeologische und sedimentologische Bewertung, - Bausubstanzprüfung, Dr. Lindinger GmbH & Co. KG, mit Stand vom 21.06.2016
- Bodenschutzrecht Überplanung / Erschließung Eichwaldbad, Dr. Lindinger GmbH & Co. KG, mit Stand vom 31.08.2016
- Technische Angaben Bebauungsplan, Kannewischer Ingenieurgesellschaft mbH, mit Stand vom 07.09.2016
- Stellungnahmen zum Scoping – Auswertung mit Stand vom 07.09.2016

SACHVERHALT

1. **Anlass zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, Ziel und Zweck der Planung**
2. **Angaben zum Bestand**
3. **Art der Verfahrensbearbeitung**
4. **Festsetzungen des Bebauungsplans**

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.

1.2 Vorhabenbeschreibung

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 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 wird nicht mehr als Liegewiese nutzbar sein.

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.

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 1,50 m über dem Gelände. Man betritt das Gebäude von Norden über eine breite Eingangstreppe bzw. barrierefrei über eine Rampe.

Das Gebäude des Thermal- und 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 Planungsziel

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 eines modernen Thermal und 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

Durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung bzw. Nutzung der Fläche entsprechend der obigen Planungsziele geschaffen werden.

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. 0,85 ha), 529/7 (ca. 0,04 ha), 1746 (ca. 3,39 ha), 1746/2 (ca. 0,08 ha), 1746/4 (ca. 1,68 ha), 1747 (ca. 0,02 ha), 1876/3 (ca. 0,42 ha), 1876/6 (ca. 0,07 ha), 550/79 (ca. 0,01 ha), 550/103 (ca. 1,2 ha), 550/70, 550/101 (ca. 0,04 ha), 550/102 (ca. 0,03 ha), 1736/41 (ca. 0,08 ha), 1736/3 (ca. 0,23 ha) und 550/38 (ca. 0,24 ha) auf Gemarkung Reutin. Maßgeblich für den Umgriff des Plangebiets ist der Geltungsbereich im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes. Das Plangebiet ist ca. 8,38 ha groß.

Aufgrund geänderter Rahmenbedingungen zur Realisierung und Finanzierung des Bades ist ein Bebauungsplanentwurf aus dem Jahr 2011 nicht zur Rechtskraft gebracht worden. Auf Basis des jetzt vorliegenden konkreten Entwurfs zum Thermalbad Lindau wird gemäß § 12 BauGB ein neuer vorhabenbezogener Bebauungsplan mit dem Titel Nr. 110 „Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle“ aufgestellt.

In unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebietes bestehen keine rechtskräftigen Bebauungspläne.

3. 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 beigefügt. Dieser enthält Aussagen zu den gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Umweltbelangen.

4. Festsetzungen des Bebauungsplans

Tabellarisch: Wesentliche Festsetzungen des Bebauungsplans auf einen Blick

Art der baulichen Nutzung	Sondergebiet (SO) gem. § 11 BauNVO Zulässig sind bauliche Anlagen und Nutzungen, die dem Nutzungszweck „Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle“ entsprechen sowie ergänzende Nutzungen
Maß der baulichen Nutzung	Zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 Höhe der baulichen Anlagen (OK max.) gemäß dem jeweiligen Eintrag in der Planzeichnung in Metern über Normalnull
Bindung an den Durchführungsvertrag	Zulässig sind nur Vorhaben, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet
Überbaubare Grundstücksgrenze	Festsetzung von Baugrenzen für Gebäude und für bauliche Anlagen, welche keine Gebäude sind (Badeplatte)
Bauweise	Abweichende Bauweise i.S. der offene Bauweise mit Gebäudelängen > 50 m
Dachform und Dachneigung	Zulässig sind Flachdächer (FD), Pultdächer (PD) und Satteldächer (SD) mit einer Dachneigung zwischen 0 und 15°
Stellplätze	Nachweis von 455 Stellplätzen innerhalb des Geltungsgebietes
Grünordnung	Kompensationsmaßnahme (Wiesenextensivierung) auf dem Grundstück; Einsatz einer ökologischen Baubegleitung; Festsetzung einer Pflanzliste; Festsetzung von Pflanzbindungen; Minimierungsmaßnahme (Nutzungsexensivierung/ Flächenentsiegelung und Neupflanzung im

Immissionsschutz

Eichenhain) auf dem Grundstück; Erhalt von Bäumen innerhalb des Geltungsbereiches

Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang der Eissporthalle mit einer Höhe von 7,0 m; Festsetzung einer Lärmschutzwand entlang des östlichen Geltungsbereiches mit einer Höhe von 5,0 m; Einrücken der Liegewiese des Strandbads im nördlichen Bereich; Festsetzung der Nutzungsdauer der Eissporthalle je Tag

BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle".
2. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 110 "Thermal- und Freizeitbad, Eissporthalle" mit Stand vom 07.09.2016.
3. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB.
4. Der Stadtrat der Stadt Lindau (B) beschließt die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

STADTBAUAMT LINDAU (B)

Christian Herrling

(Leiter der Abt. Stadtplanung
und Bauordnung)

Kay Koschka / Nadine Riel

(Abt. Stadtplanung)