



Amt / Abt.: 62  
Az.: 622-6312 Hm  
Datum: 14.04.2021  
Drucksache:  
TOP: Ö04

Vorlage für:  
Stadtrat

am:  
20.04.2021

öffentliche Sitzung

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Zufahrt Therme - Baubeschluss	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
<ol style="list-style-type: none"><li>1. Der Stadtrat beschließt den Bau der kurzfristigen Übergangslösung für die Zufahrt zur Therme Lindau.</li><li>2. Der Stadtrat ermächtigt die Oberbürgermeisterin, die Vergabe der Bauleistung für den Bau der Zufahrt zur Therme durchzuführen.</li><li>3. Der Stadtrat ermächtigt die Oberbürgermeisterin, die für die Umsetzung notwendigen Verträge / Vereinbarungen mit der DB zu unterzeichnen.</li></ol>	

Finanzielle Auswirkungen:	einmalig	laufend
Mittel stehen zur Verfügung	550 T€	
	Haushaltsstelle	63000.96560

  
\_\_\_\_\_  
Unterschrift

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

**Amt 62**  
GTL/ Abteilung GT-Projekte  
Az.: 622-6312 Hm

Dem Stadtrat  
in öffentlicher Sitzung am 20.04.2021  
vorgelegt.

## **Zufahrt Therme - Baubeschluss**

### **I. SACHVERHALT**

Die Stadt Lindau (B) hat am 23.09.2017 den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 110 „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle“ öffentlich bekannt gemacht. Das Bebauungsplanverfahren begann mit der Fassung des Aufstellungsbeschlusses im Stadtrat am 28.09.2016. Die Baugenehmigung wurde im Februar 2018 erteilt. Der Bau der Therme und des neuen Strandbads soll bis Mai 2021 abgeschlossen sein.

Die Therme Lindau wurde am Bodensee auf dem Gelände des bestehenden Eichwaldbades errichtet. Die vorgesehene Erschließung der Therme Lindau, welche deutlich mehr Verkehr anzieht als das frühere Eichwaldbad, sollte aus mehreren Gründen geändert werden. Der Radverkehr auf der Eichwaldstraße als Teil des Bodenseeradwegs wird weiter zunehmen, so dass dieser vom Park-Such-Verkehr der Therme getrennt werden sollte. Diese Notwendigkeit wird durch die Schrägparker entlang der Eichwaldstraße verstärkt. Hinzu kommt eine zunehmende Belastung für die Anwohner durch den zusätzlichen Besucherverkehr der Therme.

Bis zum Bau der neuen Therme konnten die Eichwaldbadbesucher, außer auf den Schrägstellplätzen entlang der Eichwaldstraße, auch im sog. „Eichenhain“, inmitten eines hochwertigen, das Landschaftsbild prägenden Eichenbestandes parken.

Die Thermenplanung sieht vor, 464 Stellplätze auf einem neu geschaffenen Parkplatz nördlich der Eichwaldstraße unterzubringen. Unmittelbar vor der Therme sind zukünftig lediglich 45 Stellplätze in Form von Mitarbeiter- und Behindertenstellplätzen geplant. Die Stellplätze im Eichenhain wurden zurückgebaut und die Fläche landschaftspflegerisch aufgewertet. Die ca. 100 Schrägstellplätze entlang der Eichwaldstraße waren in der Thermenplanung weiterhin als Besucherstellplätze vorgesehen und wurden im Bebauungsplanverfahren entspre-

chend berücksichtigt, da es zum damaligen Zeitpunkt keinen alternativen Standort gab. Die Stellplätze entlang der Eichwaldstraße könnten jedoch nicht in die neu geschaffene nördliche Stellplatzanlage integriert werden, da die beiden vorgesehenen Zufahrten zu den neuen Stellplätzen an Wohnhäusern vorbeiführen. Dieser Zufahrts-/ Abfahrtsverkehr und die damit einhergehende Lärmentwicklung begrenzt die Anzahl der Stellplätze auf dem geplanten Thermen-Parkplatz. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde diese Problemstellung ausgiebig diskutiert und bewertet. Zu der bisherigen Stellplatzkonzeption gab es aber keine Alternative, weswegen der Stadtrat den Bebauungsplan in vorliegender Fassung als Satzung beschlossen hat.

Um die durch den Verkehr entstehenden Immissionen für die Anwohner zu verringern und die Situation für die Nutzer des Bodenseeradwegs zu verbessern, ist die Stadt bestrebt, eine weniger belastende und konfligierende Zufahrtssituation zu schaffen, nachdem nun alternative Flächen zur Verfügung stehen.

## **II. FACHLICHE BEWERTUNG**

Die alternative Thermen-Erschließung soll durch eine neue Zufahrtsstraße unmittelbar entlang der Eisenbahnstrecke direkt auf den geplanten Parkplatz für die Therme erfolgen. Die alternative Planung sieht vor, dass die Thermenbesucher, welche mit dem Auto anreisen, im Bereich der derzeitigen Einmündung Eichwaldstraße/ Ladestraße, westlich der Kamelbuckelbrücke, auf einer neuen Straße unter der Kamelbuckelbrücke hindurch, direkt auf den Thermen-Parkplatz geführt werden. Die Trassenführung ermöglicht es, die Eichwaldstraße als Fahrradstraße (Teil des Bodenseeradwegs) und lediglich auf den Kraftfahrzeugverkehr der dortigen Anlieger zurückzustufen und die an der Eichwaldstraße gelegenen Schrägstellplätze auf den Thermen-Parkplatz zu verlegen. Die neue Zufahrt soll so ausgelegt werden, dass auch die Abfahrt über dieselbe Straße erfolgen kann. Dadurch kann die Führung des Autoverkehrs zwischen den Wohngebäuden entfallen. Die geplante Trasse liegt am nördlichen Rand des Grundstücks, parallel zu der Eisenbahntrasse und damit mit weitest möglichem Abstand zu den vorhandenen Wohngebäuden.

Ziel der Stadt Lindau (B) ist es, so schnell wie möglich eine alternative Zufahrt für die Therme und das Eichwaldbad sowie die Eissporthalle zu schaffen und die Verkehrsprobleme im Bereich der Eichwaldstraße zu lösen.

## 1. Planung der neuen Erschließungsstraße

Die Trasse der zukünftigen Erschließungsstraße führt von der Kamelbuckelbrücke aus weiter Richtung Ladestraße und von dort aus Richtung Norden, im Bereich der heutigen Zufahrt zu den Schrebergärten. Die Straßenführung dient neben der Erschließung des Thermenparkplatzes auch der Erschließung der Tankanlage der DB Netz AG. Zukünftig soll über diese Straße auch das Gebiet Reutin Süd erschlossen werden, wofür jedoch wiederum Umbauarbeiten notwendig werden. Die Zufahrtsstraße ist für den Begegnungsfall LKW / LKW ausgelegt.

### a) Kurzfristige Übergangslösung

Die Übergangslösung, welche zur Beschlussfassung vorliegt, verläuft bis kurz vor den geplanten Kreisverkehr in etwa auf der Trasse, welche der langfristigen Straßenplanung entspricht. Aufgrund der Flächenverfügbarkeit können bei der Übergangslösung jedoch keine Gehwege angeordnet werden. Die bereits heute bestehende und wichtige Gehwegverbindung (nur einseitig vorhanden) im Zuge der Eichwaldstraße wird durch den Bau einer Querungshilfe in Fahrbahnmitte auch für schwächere Verkehrsteilnehmer weiterhin nutzbar.



## b) Langfristige Straßenplanung

Die langfristige Straßenplanung sieht vor, den zukünftig erforderlichen Verkehrsknoten, westlich der Kamelbuckelbrücke, als Kreisverkehr auszubilden. Dies ist aus Sicht der Verwaltung aber erst notwendig, wenn die Erschließung des neuen Stadtquartiers Reutin-Süd erforderlich wird.



Zudem soll im finalen Zustand der Bodenseeradweg bevorzugt südlich des Knotenpunktes vorbeigeführt werden, um die Attraktivität des Bodenseeradweges an dieser Stelle zu erhöhen.

Fahrbahnbegleitend sollen Gehwege angeordnet werden, um auch den schwächsten Verkehrsteilnehmern gerecht zu werden. Die Umsetzung der späteren, langfristigen Lösung wird Teil eines städtebaulichen Konzeptes zur Entwicklung der Bahnflächen Reutin Süd sein und einen Bebauungsplan erfordern.

## **2. Flächenverfügbarkeit/ -umgriff**

Für die Umsetzung beider Trassen, sowohl der langfristigen als auch der kurzfristigen, ist die Nutzung von Bahnflächen notwendig. Das Grundstück für die Zufahrt von der Ladestraße bis zur Kamelbuckelbrücke ist im Eigentum der DB Netz und liegt innerhalb planfestgestellter Flächen. Nach längeren Verhandlungen mit der DB Netz AG liegt nun seit Ende November 2020 eine grundsätzliche Zustimmung vor, die beschriebene Zufahrt unterhalb der Kamelbuckelbrücke zu errichten.

Ein weiteres Teilstück steht im Eigentum der Parkplatz Eichwald GmbH. Dieses wird durch die Parkplatz Eichwald GmbH realisiert.

In einem ersten Schritt konnte die Einigung über die Flächeninanspruchnahme für die reduzierte Übergangslösung getroffen werden. Im weiteren Prozess sollen die Flächen für die angestrebte langfristige Erschließungsstraße gesichert werden, um die vorgesehene Entwicklung des neuen Stadtquartiers „Reutin-Süd“ zu ermöglichen.

## **3. Baurecht**

### **a) Genehmigungsverfahren**

Da für die Planung kein Bebauungsplan vorliegt, wird das Vorhaben in den Bereichen, in denen die Trasse vom Planfeststellungsbeschluss abweicht, gemäß § 125 (2) Baugesetzbuch (BauGB) genehmigt. Dies ist dann möglich, wenn die Schutzgüter nach § 1 (4) bis (7) BauGB nicht beeinträchtigt werden. Dafür wurde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) Bundesnaturschutzgesetz bei der Regierung von Schwaben eingereicht, welchem vor kurzem stattgegeben wurde. Für die Verlagerung der Schrägparkplätze in die festgesetzte Parkierungsfläche nördlich der Eichwaldstraße ist ein Tekturantrag zum Baugenehmigungsantrag notwendig.

### **b) Natur-/ Artenschutz**

Für den Bau der geplanten Trasse ist eine Ausnahmegenehmigung gem. § 45 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) von der Regierung von Schwaben erforderlich. Grund für das Erfordernis der Ausnahmegenehmigung ist das Vorhandensein stabiler Zauneidechsenpopulationen im Gebiet sowie die jahreszeitlich bedingte Einschränkung hinsichtlich der Kartierung, des Suchens und des Abfangens von Eidechsen. Da im Zuge einer worst-case-Betrachtung eine Beeinträchtigung von Zauneidechsen trotz nur mäßig geeigneter Habitatstrukturen nicht völlig ausgeschlossen werden kann, aber erheblicher zeitlicher Druck zur Umsetzung der al-

ternativen Zufahrt zur Therme besteht, ist für das Vorhaben die Zustimmung der Regierung von Schwaben erforderlich.

Zum Ausgleich des Eingriffs wird eine Ausgleichsfläche (Ersatzlebensraum) im Faktor 1:2 mit insgesamt 1.400 m<sup>2</sup> Fläche geschaffen. Die geplante Fläche liegt weiter östlich im sogenannten Wäsen und ermöglicht so eine rasche Um- und Besiedelung der Ausgleichsflächen und eine Vergrößerung der Habitatverfügbarkeit für die Zauneidechse. Daraus lässt sich ableiten, dass sich die Population im Bereich der Ausgleichsfläche erhöhen wird. Eine Kompensation des Eingriffes wird daher gegeben sein. Die Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes ist folglich positiv zu prognostizieren.

### **c) Emissionsschutz**

Aus Sicht des nachbarschaftlichen Schall-Immissionsschutzes führt die vorgelegte Änderung der Zufahrt zu den Parkplätzen „Therme und Freizeitbad, Eissporthalle“ bzgl. der benachbarten Immissionsorte Wohnbebauung Eichwaldstraße (bislang untersuchter Bereich östlich der Brücke Eichwaldstraße) zu einer voraussichtlich signifikanten Verbesserung der schalltechnischen Immissionssituation. Eine gutachterliche Überprüfung des An- und Abfahrtsverkehrs für die nördliche Parkplatzfläche bei zusätzlicher Verlagerung der Schrägparker nach Norden, insgesamt 646 Stellplätze, ermittelte, dass auch unter Berücksichtigung der anliegenden Schrebergärten das Vorhaben aus schalltechnischer Sicht umsetzbar ist. Dabei wurde die aktuelle Planung der GTL als Grundlage gelegt.

### **d) Alternativen zur bestehenden Planung und Vorgehensweise**

Eine alternative Lage der Zufahrtstraße, z. B. im Osten der Parkierungsflächen, ist aufgrund der räumlichen Gegebenheiten nicht möglich. Im Norden wird die Fläche durch die Bahnlinie, im Süden v.a. durch die bestehende Wohnbebauung und im Osten durch das Landschaftsschutzgebiet begrenzt. Sollte das hier angestrebte Planungsverfahren nicht realisierbar sein, könnte alternativ ein Bebauungsplanverfahren zur Herstellung der Zufahrt eingeleitet werden. In diesem Zuge könnten die Planung und die Untersuchungen ohne Zeitdruck ausgearbeitet werden und Problemstellungen unter anderen Rahmenbedingungen betrachtet und bearbeitet werden.

## **4. Projektbeteiligte und Projektablauf**

Durch den sehr straffen Zeitplan ist eine enge Abstimmung zwischen allen Beteiligten erforderlich. Die Abstimmung erfolgt zu den speziellen Themen in ausgewähltem Teilnehmerkreis

und auf Verwaltungsebene zusätzlich in einem wöchentlichen Jour-Fixe mit der Oberbürgermeisterin.

#### **a) Projektbeteiligte**

Bisher haben die notwendigen Abstimmungen innerhalb der Stadtverwaltung sowie mit DB Netz, DB Immobilien, Polizei, Feuerwehr, Untere Naturschutzbehörde, Wasserwirtschaftsamt, Staatlichem Bauamt und Parkplatz Eichwald GmbH stattgefunden. Gegen die vorgesehene Art der Ausführung gab es, bis auf die bereits abgehandelte Artenschutzthematik keine Einwände.

#### **b) Projektablauf**

Der aktuelle Terminplan sieht vor, dass nach dem Stadtratsbeschluss die Verträge / Vereinbarungen mit der DB Netz AG unterzeichnet werden. Im Anschluss daran muss die Bauleistung an das ausführende Unternehmen vergeben werden, damit die Fertigstellung bis September 2021 erfolgen kann.

#### **c) Abstimmung mit den betroffenen Kleingärtnern**

Die Abstimmung mit den betroffenen Kleingärtnern hat bzgl. der kurzfristigen Übergangslösung bereits stattgefunden. Der Eingriff in die Kleingartenanlage ist als gering einzustufen. Sobald die Flächenverfügbarkeit für die finale Lösung vorliegt, wird auf die dann betroffenen Pächter zugegangen und die Maßnahmenumsetzung durchgesprochen. Notwendiger Ersatz von Einfriedigungen und Bepflanzungen werden über das Straßenbauprojekt finanziert.

### **5. Kosten und Finanzierung**

Die aktuelle Kostenberechnung für die Gesamtmaßnahme liegt bei ca. 550.000 € brutto. Hiervon ist die Kostenbeteiligung der DB Netz AG und der Parkplatz Eichwald GmbH bereits abgezogen.

Die Finanzierung erfolgt über den städtischen Vermögenshaushalt.

### **6. Zusammenfassung/ Fazit**

Die Herstellung einer alternativen Zufahrt würde es ermöglichen, die Verkehrssituation im Bereich der Eichwaldstraße sowie die immissionsschutzfachliche Situation für die Anwohner



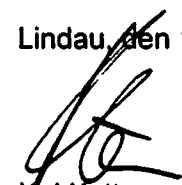
signifikant zu verbessern. Es sind jedoch noch folgende Themen zu lösen, die der Umsetzung des Projektes möglicherweise im Wege stehen:

- Zustimmung der Bahn zur öffentlichen Widmung der neuen Zufahrt
- Lösung immissionsschutzfachlicher Thematik

### III. BESCHLUSSVORSCHLAG

1. Der Stadtrat beschließt den Bau der kurzfristigen Übergangslösung für die Zufahrt zur Therme Lindau.
2. Der Stadtrat ermächtigt die Oberbürgermeisterin, die Vergabe der Bauleistung für den Bau der Zufahrt zur Therme durchzuführen.
3. Der Stadtrat ermächtigt die Oberbürgermeisterin, die für die Umsetzung notwendigen Verträge / Vereinbarungen mit der DB zu unterzeichnen.

Lindau, den 14.04.2021

  
Kai Kattau  
Werkleiter GTL

   
Pius Hummler  
Abteilungsleiter GT-Projekte

  
Felix Eisenbach  
Leiter Kämmerei