



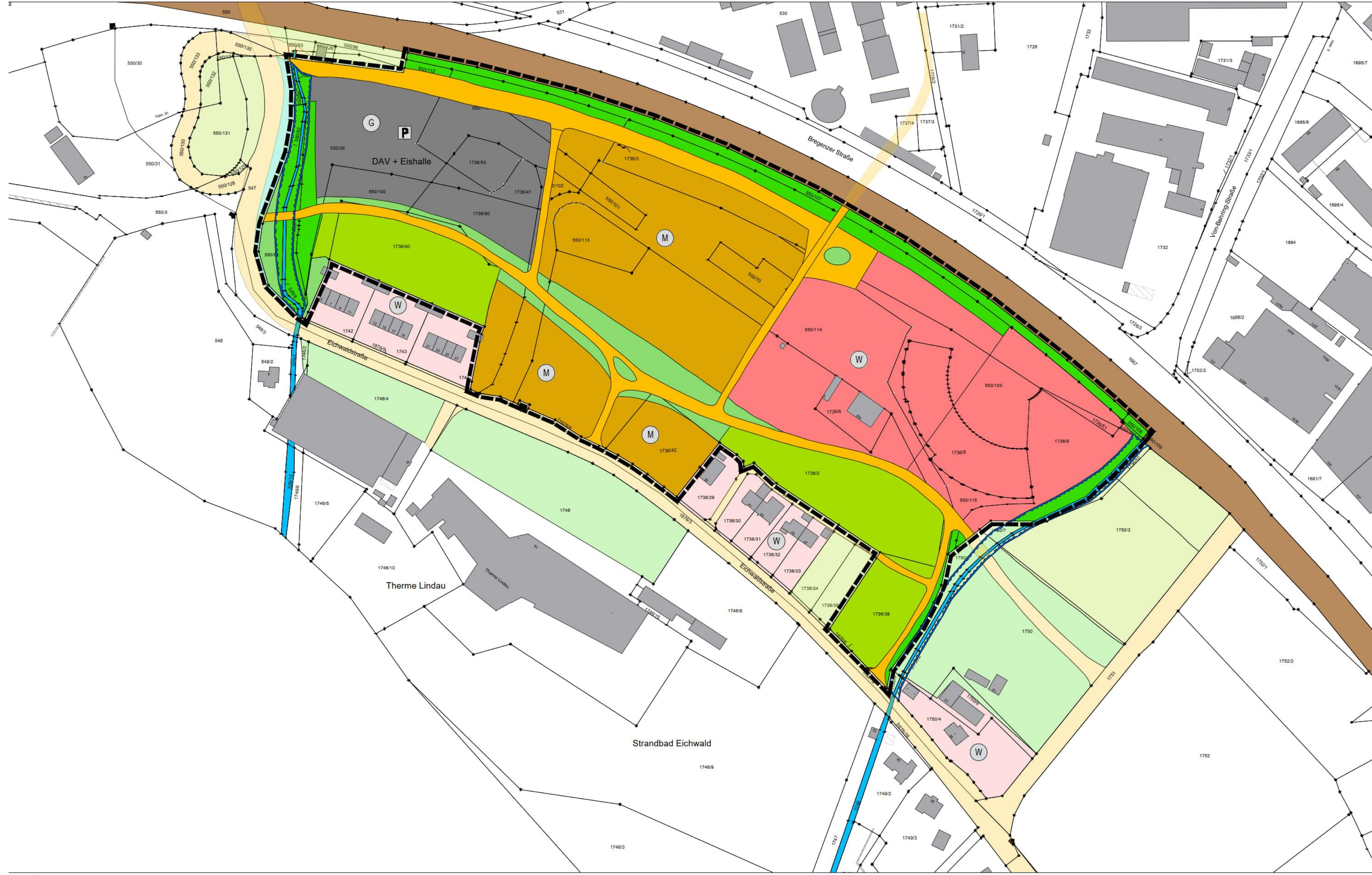
Lindau
BODENSEE

Eichwaldquartier



Lindau
BODENSEE

Akzeptanzhebel & Untervarianten













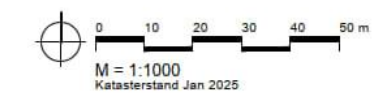
Strukturkonzept G, Eichwaldquartier

Stadtbauamt Lindau
Stadtplanung / ach
18.07.2025



Umgrenzung Bereich
Eichwaldquartier

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  Wohnflächen Bestand / Neu |  Gärten Bestand / Neu |  Bahnflächen |  Straßenflächen |
|  Mischgebiet |  Grünflächen Neu |  Gewässer | |
|  Gewerbegebiet |  Grünflächen Bestand |  Flusswege Bestand | |





Akzeptanzhebel – Themenblöcke

Cluster: „Varianten und Prozess“:

- Vorschläge zu Kompromissen und Anpassungen der gezeigten Varianten C, G, E → werden zurückgestellt
- Vorschläge zum weiteren Prozess → können nicht gezeichnet werden, werden aber gespeichert

Cluster: „Wirtschaftlichkeit“

- Getroffenen Annahmen können nicht nachvollzogen werden und werden daher angezweifelt
 - Strukturkonzept = Ideen- und Nutzungskonzept ohne Angaben zu Höhen, Dichten ö.ä.
- Es werden Standardwerte aus Baugesetzbuch, Baunutzungsverordnung sowie statistische Durchschnittswerte herangezogen
- Prüfung ist dennoch notwendig, um umsetzbare Entwicklungs-Ideen zu identifizieren.



Akzeptanzhebel – Themenblöcke

Cluster: „Eckpfeiler Kleingarten“

- Mehr Flächen & Flächen sichern
- Anregungen zur Anzahl der Gärtenparzellen sowie ihrer Verteilung

→ Untervarianten leisten durch die grobe Auflösung keinen weiteren Beitrag zur Befriedung

Cluster „Biodiversität“

- Einigkeit beim Wunsch nach mehr Bäumen und Grünfläche
- Ansonsten ein widersprüchliches Bild:
- Kleingartenflächen statt Biotop vs. Wunsch die Biotopflächen deutlich auszuweiten



Akzeptanzhebel – Themenblöcke

Cluster: „Flächen der nicht genehmigten Rodung“

- Die Akzeptanzhebel nehmen eher auf das Gefühl „Gerechtigkeit“ Bezug, nicht auf die tatsächliche / künftige Nutzung
- Daher in erster Linie politisch zu entscheiden

Cluster : „Nutzungen“

- weniger Dichte, weniger Versiegelung oder weniger Wohneinheiten → Keine Aussage im Strukturkonzept dazu
 - Aspekte wie Lärmschutz oder auch Schwammstadtkonzept → werden im weiteren Prozess berücksichtigt
 - Eissport-Arena wird kritisch hinterfragt ebenso die Nutzung durch den DAV
- Zur Eissport-Arena hat der FAS am 26.11.2024 entschieden, dass es ein Konzept zum Weiterbetrieb der Arena geben soll und dass ein neues Eisstadium entstehen wird
- Stakeholder-Anhörung zeigt, dass sich bei den Nutzungen Therme, Eissport-Arena, DAV-Kletterhalle und Parken Synergiepotenziale ergeben
- Nutzungen weder endgültig entschieden noch ausgeschlossen



Akzeptanzhebel – Themenblöcke

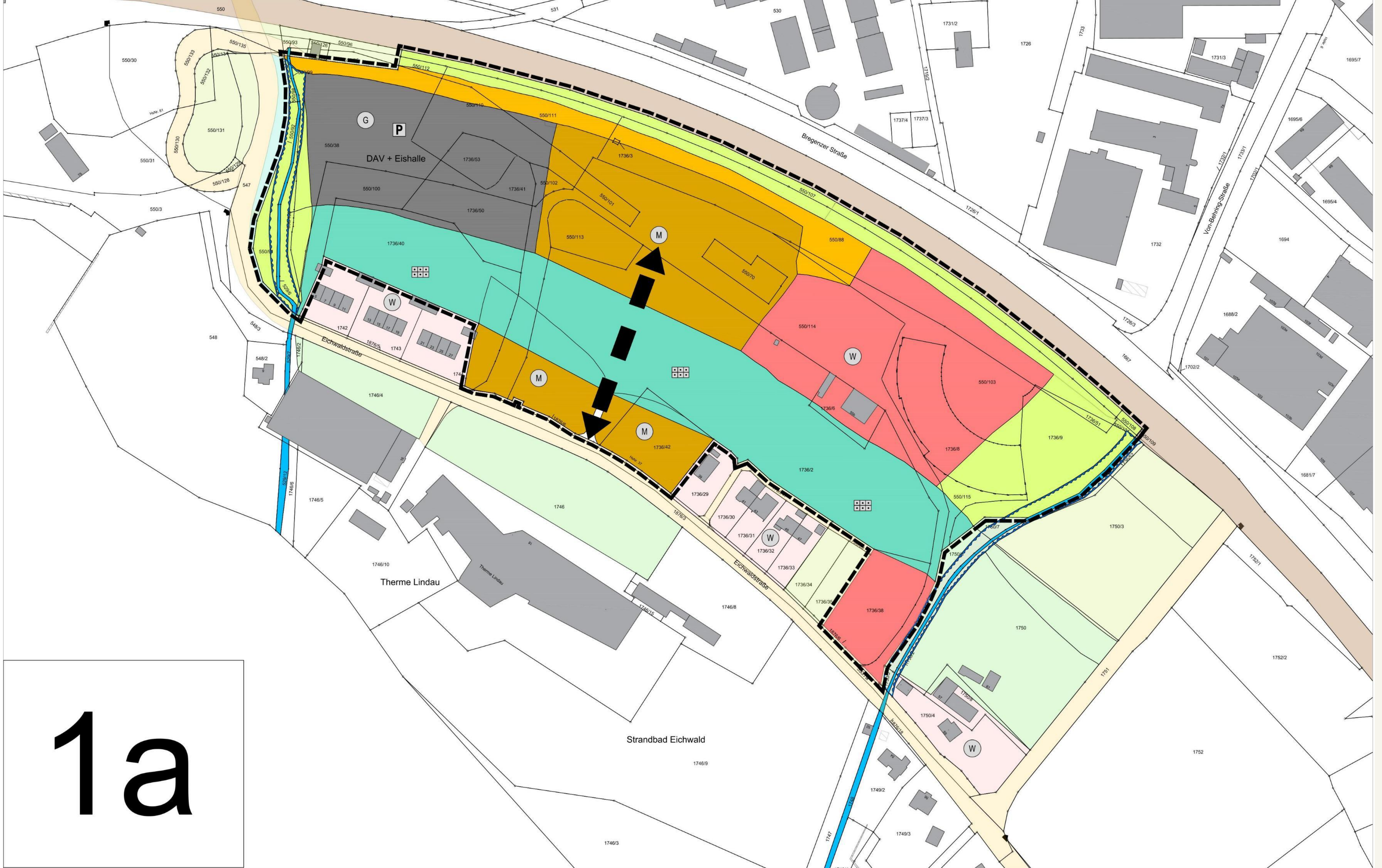
Cluster: „Verkehr“

- Eindeutiger Tenor: mehr Verkehr wird grundsätzlich abgelehnt.
 - Verbindungsachse durch die Gärten wird einhellig als „unnötig“ abgelehnt
- Über die Verkehrsführung durch das Quartier sowie über die Erschließung des Quartiers selbst muss sich der Wettbewerb Gedanken machen.

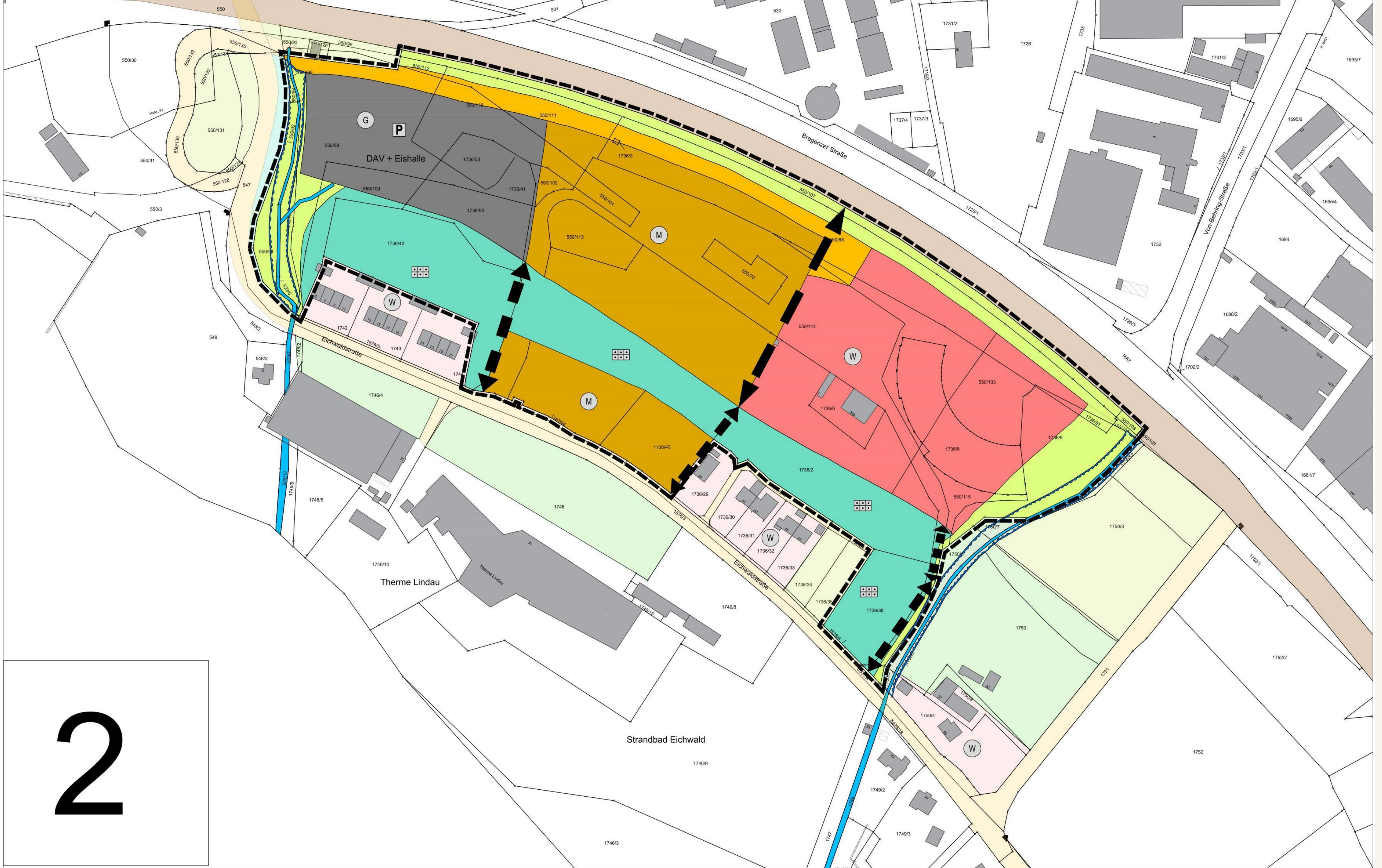


Akzeptanzhebel – Zusammenfassung

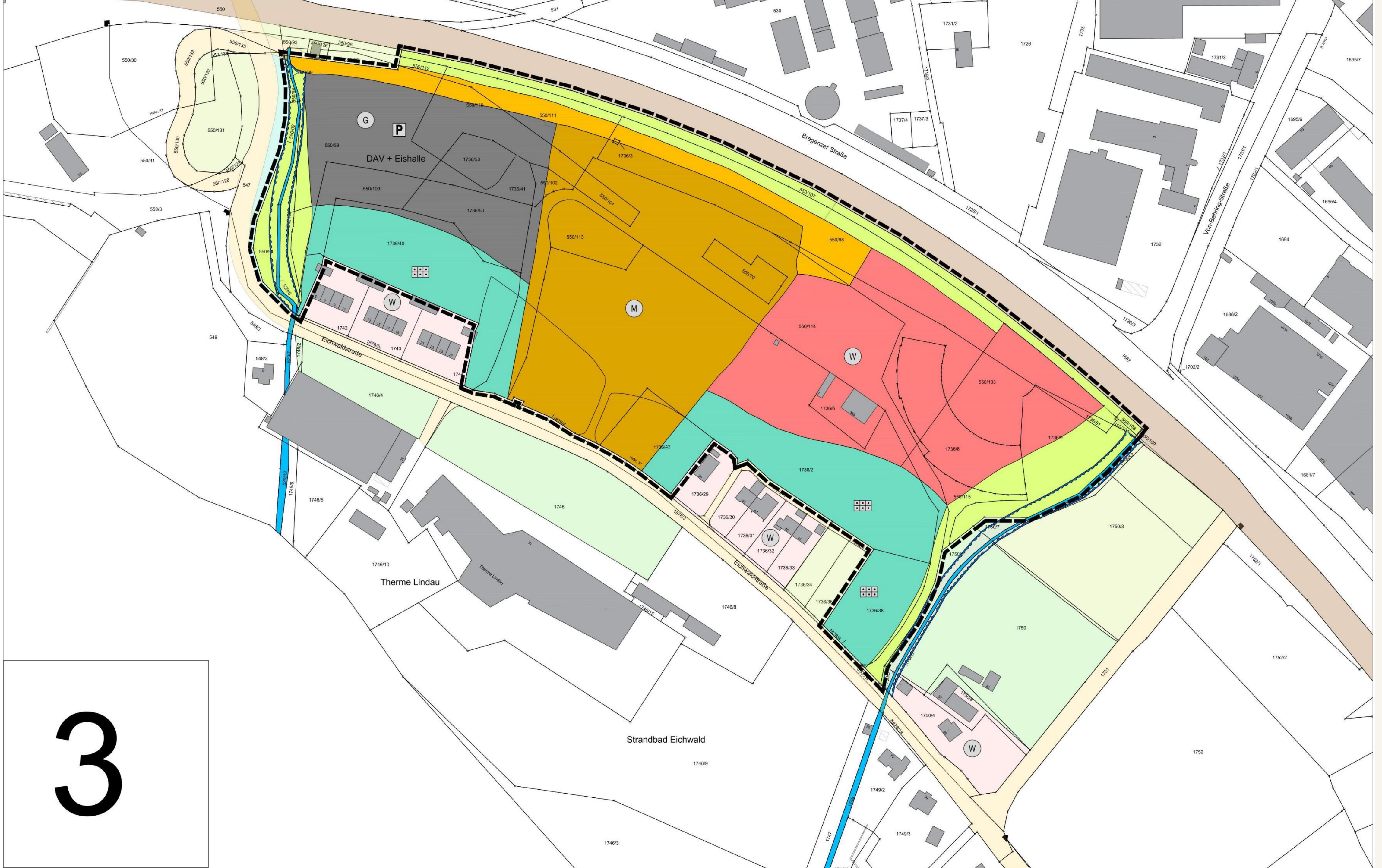
→ Auflösung der Akzeptanzhebel liegt in Detailfragen.



1a



2



3



Akzeptanzhebel & Untervarianten

Reminder: Strukturkonzept = Ideen – und Nutzungskonzept

Die natürlicherweise aufkommenden Fragen nach einer greifbaren Ausgestaltung der einzelnen Nutzungen lassen sich durch ein Strukturkonzept nicht mehr beantworten.



Lindau
BODENSEE

Eckpfeiler der Entwicklung



Eckpfeiler der Entwicklung

Um im Prozess voranzukommen, müssen nun die drei großen Themenfelder gelöst werden.

1. Biotopverbund um das Eichwaldquartier herum
2. Lage der Kleingartenfläche absichern
3. Flächen der Drehscheibe

Sie bilden die Eckpfeiler des weiteren Prozesses



1. Eckpfeiler: Biotopverbund



Punkt über den Einigkeit herrscht:

Es benötigt einen Biotopverbund um das Gebiet herum.



Offenen Punkte / Konflikt:

- Biotop vs. Kleingarten
- Ausgestaltung des Verbundes
- Störungsanfälligkeit des Biotopes bei angrenzenden Nutzungen



Beschlussvorschlag:

An den östlichen und westlichen Gewässerläufen sowie entlang der Gleise ist ein Biotopverbund zu gewährleisten. Die Ausgestaltung ist im Wettbewerb entwurfsabhängig zu lösen.



1. Eckpfeiler: Biotopverbund





2. Eckpfeiler: Kleingartenflächen



Punkte über die Einigkeit herrscht:

- Häufigster Akzeptanzhebel: Mehr Flächen für Kleingärten
- Zentraler Bereich des Gebietes muss Flächen für Kleingärten vorsehen
- Zusammenhängend und den sozialen Zusammenhalt der Gärtnerinnen und Gärtner ermöglichen

„Die Kleingartenanlage sollte neu strukturiert werden, auch mit entsprechender Infrastruktur, die der Nutzung gerecht wird.“

Offene Punkte / Konflikt:

- Kleingartenflächen vs. Biotopflächen
 - Kleingartenflächen vs. Wirtschaftlichkeit
 - konkrete Nenngrößen (Quadratmeterzahl oder Prozentzahl; Mindestgrößen)
- Abhängigkeiten von weiteren Flächen, wie Entscheidung zu Biotopverbund, Umgang mit Bereich im Nordosten

„die bestehenden Gärten müssen unbedingt bleiben.“

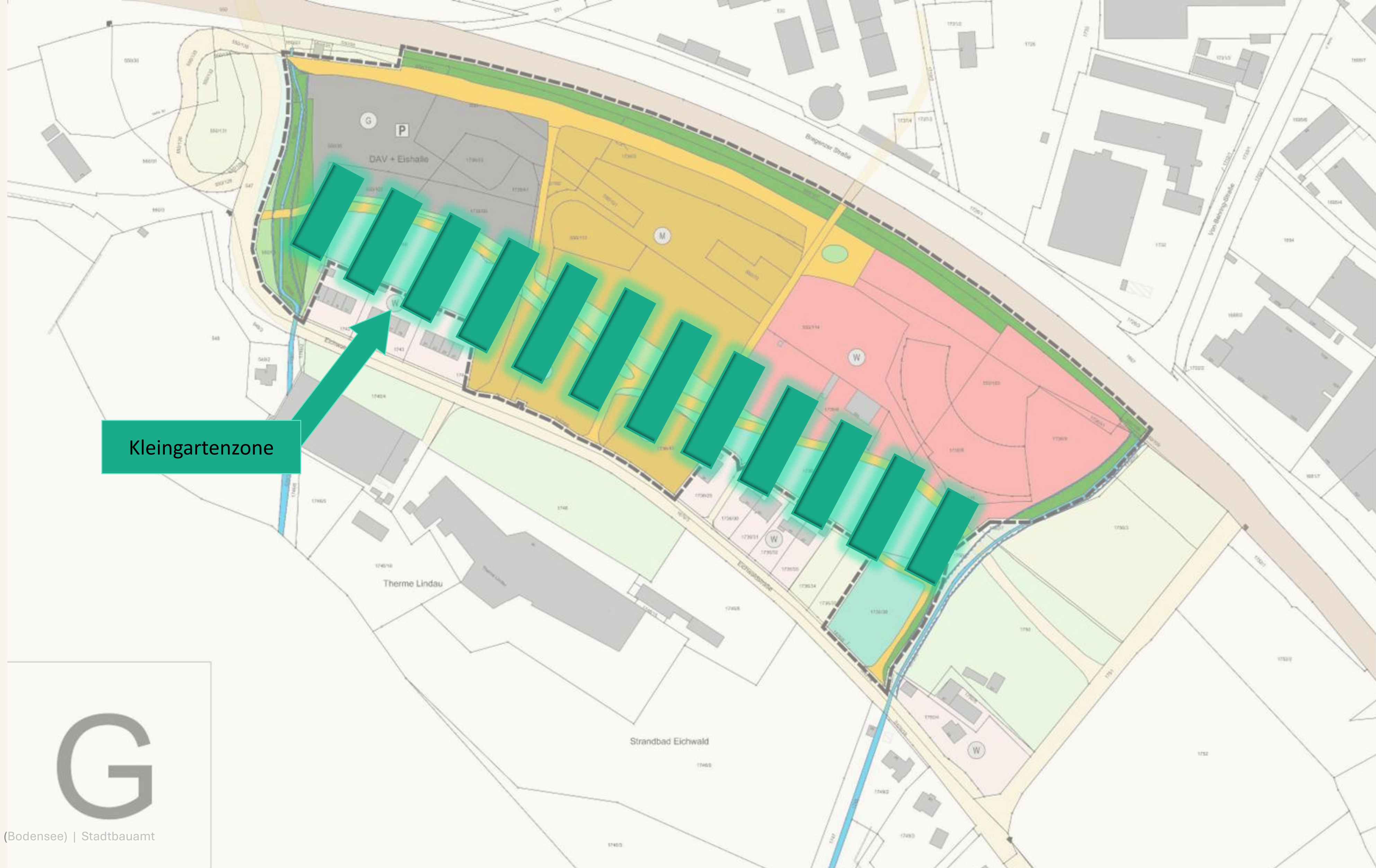
„Am besten sogar noch mehr Gärten, auch Biotopflächen dazurechnen“

Beschlussvorschlag:

Der Wettbewerbsentwurf muss eine zusammenhängende Fläche für Kleingärten im zentralen Entwicklungsbereich aufweisen, die signifikant größer ist als 10.000 m² (Variante G).



2. Eckpfeiler: Kleingartenflächen





3. Eckpfeiler: Flächen der Drehscheibe

Punkt über die Einigkeit herrscht:

- Das Gefühl der Gerechtigkeit steht im Fokus
- Drei „Nutzungen“, die konkurrieren
 - Offenlandbiotop
 - Wiederaufforstung zum Pionierstandort
 - Fläche bauliche Nutzungen
- Die jeweils nicht umgesetzten Nutzungen müssen ausgeglichen werden
- Bereich hat mit ca. 1 Hektar 1 einen relevanten Einfluss auf die Entwicklungsmöglichkeiten im Gebiet

„illegale Rodungen dürfen nicht einfach durchgehen“

„Wir müssen eine Antwort finden, wo die Wiederaufforstungsfläche sein kann.“

→ Wird diese Fläche vollständig freigehalten, wird an anderer Stelle höher und dichter gebaut

→ Auch wenn die Flächen von Bebauung freigehalten werden, stehen sie nicht für Kleingärten zur Verfügung.



3. Eckpfeiler: Flächen der Drehscheibe

Was ist das ökologisch sinnvollste für das Gesamtgebiet?

- Frage ist nur schwer zu bewerten
- Es handelt sich um eine Bahnfläche. Diese wurde nach Aufgabe der Nutzung zu einer kiesigen und rohbodenarmen Pionierfläche mit verschiedenen Sukzessionszuständen und teilweise Stauwasser.
 - Damit naturschutzfachlich wertvoll in ihrer Gesamtheit
- Pionierstandort kann auch an anderer Stelle hergestellt werden, Stelle hängt von Planung ab
- Ausgleichsfläche sind dann geeignet, wenn sie in räumlich-funktionalen Zusammenhang mit der Ursprungsfläche stehen,
 - hier abhängig von Tierarten
 - Je näher, desto besser oder direkt angebunden an die Bahnlinie Lindau nach Bregenz – damit entsprechende Populationen wandern können
 - Dies würde beide Arten betreffen, die öffentlich diskutiert werden.
- Sinnvoll ist eine gesamtökologische Betrachtung
- Artspezifische Ausgleichsflächen für die Zauneidechse in unmittelbarer Nähe zu möglichen Wohnbauflächen sind grundsätzlich nicht sinnvoll (Störungsanfälligkeit z.B. durch jagende Hauskatzen)
 - Abstand zur Eingriffsfläche
 - Ca. 40 m können nach Angaben der Fachliteratur von betroffenen Individuen überwunden werden - die Bahnlinie ist für diese Art ein Wanderkorridor mit Vernetzungsfunktion
- Für eine Betroffenenpopulation wäre eine Ausgleichfläche an der Bahnlinie geeignet.





3. Eckpfeiler: Flächen der Drehscheibe

Vorschlag für das Vorgehen:

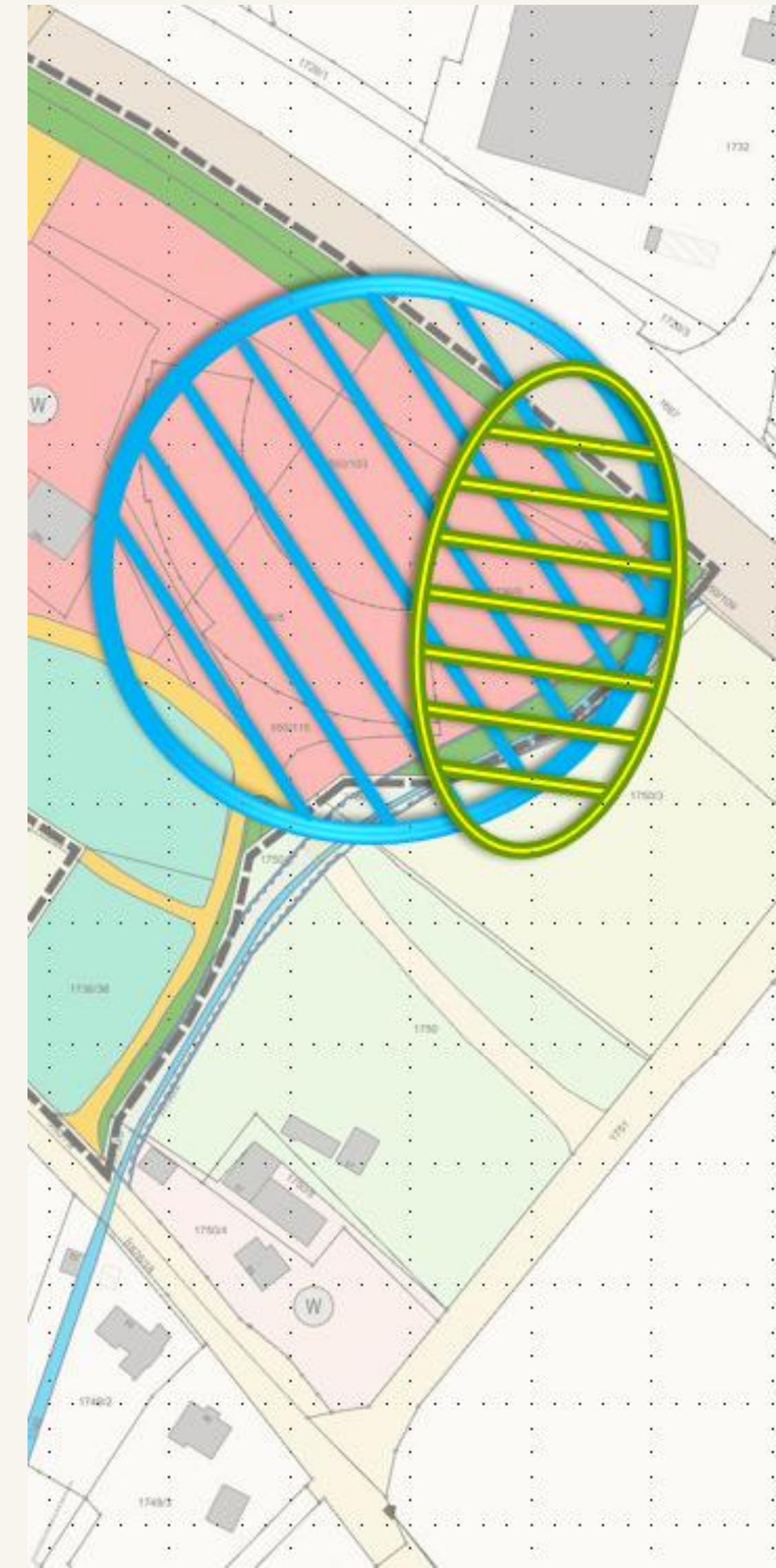
Naturfläche (Grün; als Oberbegriff):

→ Entwicklung und Sicherung als Offenlandbiotop oder Aufforstung eines Pionierstandorts

Freifläche (Blau)

→ Ist von Bebauung freizuhalten

→ Kann im städtebaulichen Entwurf als Freifläche beplant werden (z.B. für Spielplatz oder Aufenthaltsflächen)

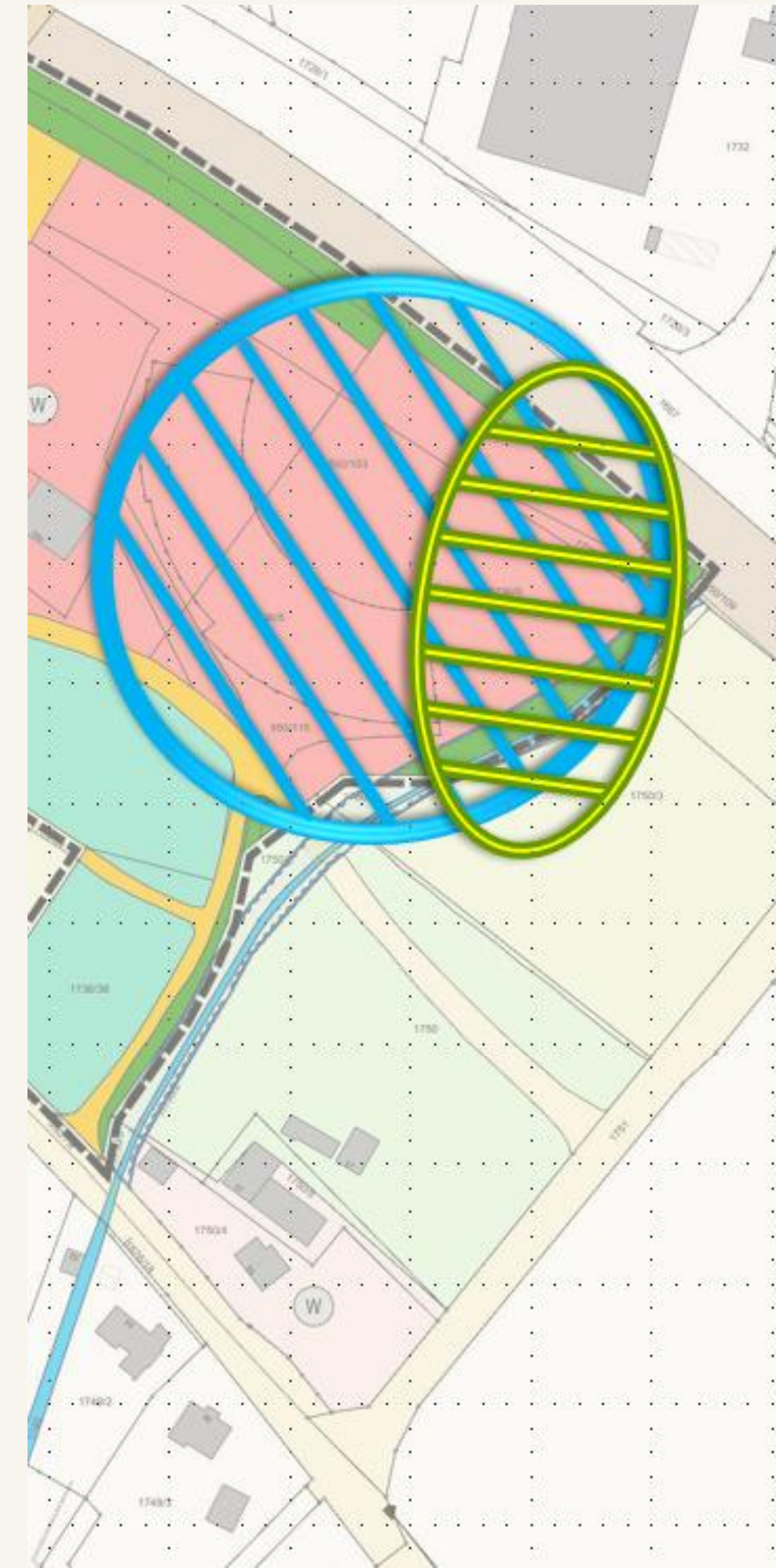




3. Eckpfeiler: Flächen der Drehscheibe

- ✓ Lösung des Konflikts wird integraler Bestandteil des Wettbewerbs und fließt in die Bewertung der Entwürfe ein
- ✓ Biotopfunktion wird geschützt
- ✓ den Biotopverbund, der um das Quartier herum entstehen wird, verstärkt

- ✗ Flächen stehen nicht für Kleingartennutzung zur Verfügung
- ✗ der Entwicklungsdruck auf den verbleibenden Flächen erhöht sich deutlich d.h. höhere und dichtere Bebauung





3. Eckpfeiler: Flächen der Drehscheibe

Beschlussvorschlag:

Die Flächen im Bereich der ehemaligen Drehscheibe, bei denen die Rodungen der Weiden-Sukzessionsflächen mit Hochstaudensäumen nicht nachträglich genehmigt werden konnte, ist von Bebauung freizuhalten. Im städtebaulichen Wettbewerb können hier notwendige Freiflächen untergebracht werden. Im Nordosten des Gebietes ist eine Naturfläche vorzusehen (Sicherung des entstandenen Offenlandbiotops, Aufforstung eines Pionierstandorts o.ä. nach fachlicher Empfehlung).





Ergebnisplan





Lindau
BODENSEE

Leitplanken der Entwicklung



Leitplanken der Entwicklung

→ stecken den Rahmen zwischen den Eckpfeilern für den städtebaulichen Wettbewerb ab

Beratung durch ein „Begleitgremium“

- Besetzung noch nicht entschieden
- moderiert wird es durch das verfahrensbegleitende Büro
- Beraten über Nutzungen (z.B. Mindestgrößen für Fläche Kleingartennutzung), Mobilitätskonzept oder Gutachten
- Formulieren der Auslobungsunterlagen für den Wettbewerb

Parallel dazu: Besprechungen mit den Fachbehörden zu Ausgleichsflächen und Ersatzflächen für entfallende Kleingartenflächen.



Lindau
BODENSEE

Was muss der Wettbewerb liefern?



Städtebauliche Wettbewerb

→ liefert Lösungsansätze durch städtebauliches Gesamtkonzept

- Aussagen zur Dichte, Höhe, Nutzungsmischung, Erschließung und Freiräume
- Funktionale Organisation, ökologische Qualität sowie soziale und wirtschaftliche Nachhaltigkeit
- Lagepläne, Darstellungen, Freiraumkonzepte, Querschnitte und erläuternde Texte
- Realisierbarkeit wird mitgeprüft

→ Antworten auf die Akzeptanzhebel werden möglich



Lindau
BODENSEE

Beschlussvorschläge



Beschlussvorschläge I

1. **Um eine friedliche Entwicklung des Eichwaldareals zu ermöglichen, beschließt der Stadtrat folgende Prämissen („Eckpfeiler“) für einen städtebaulichen Wettbewerb:**
 - a) An den östlichen und westlichen Gewässerläufen sowie entlang der Gleise ist ein **Biotopverbund** zu gewährleisten. Die Ausgestaltung ist im Wettbewerb entwurfsabhängig zu lösen.
 - b) Der Wettbewerbsentwurf muss eine zusammenhängende Fläche für **Kleingärten** im zentralen Entwicklungsbereich aufweisen, die signifikant größer ist als 10.000 m² (Variante G).
 - c) Die Flächen im Bereich der ehemaligen Drehscheibe, bei denen die **Rodungen** der Weiden-Sukzessionsflächen mit Hochstaudensäumen nicht nachträglich genehmigt werden konnte, ist von Bebauung freizuhalten. Im städtebaulichen Wettbewerb können hier notwendige Freiflächen untergebracht werden. Im Nordosten des Gebietes ist eine Naturfläche vorzusehen (Sicherung des entstandenen Offenlandbiotops, Aufforstung eines Pionierstandorts o.ä. nach fachlicher Empfehlung).



Beschlussvorschläge II

1. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung mit den Vorbereitungen zum städtebaulichen Wettbewerb (Phase 2) zu beginnen.
2. Die Auslobung des Wettbewerbs ist durch ein Gremium zu begleiten. Die Besetzung des Gremiums ist mit dem Vorhabenträger abzustimmen und dem Bau- und Umweltausschuss zur Entscheidung vorzulegen.
3. Das Begleitgremium erarbeitet sodann die Leitplanken für den städtebaulichen Wettbewerb.
4. Der Stadtrat beauftragt die Verwaltung den Bauausschuss über den Fortschritt des Vorhabens unterrichtet zu halten.



Lindau
BODENSEE

**Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit**