

Große Kreisstadt Radolfzell am Bodensee

Begründung

zum Bebauungsplan „Mettnau, 8. Änderung – ARTVILLA Dependance“

1. Allgemeines

1.1. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 2198 und 2197 der Gemarkung Radolfzell.

Der räumliche Geltungsbereich lässt sich auch aus dem zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan ablesen.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von 2008 qm.

1.2. Anlass und Ziel der Planung

Seit dem Jahr 1999 besteht das Hotel Garni ARTVILLA auf der Mettnau. Das Haus verfügt derzeit über zwölf Gästezimmer bzw. Apartments. Um einen zukunftsfähigen und nachhaltig funktionierenden Hotelbetrieb zu ermöglichen ist eine Erweiterung des Zimmerangebots dringend erforderlich. Das bestehende Hotel ist mittlerweile von einer wirtschaftlichen Mindestgröße weit entfernt. Eine Erweiterung der Zimmerkapazität auf dem Areal der ARTVILLA ist nicht möglich. Die Expansionsmöglichkeiten sind ausgeschöpft bzw. der bestehende Bebauungsplan gibt keine weiteren Möglichkeiten her.

Insofern besteht nur die Möglichkeit, ein weiteres Gebäude auf einem in der Nachbarschaft befindlichem Grundstück zu errichten. Die vorliegende Planung soll das Vorhaben ermöglichen.

1.3. Aktuelle Planungsrechtliche Situation

Auf den beiden Flurstücken ist ein Reines Wohngebiet festgesetzt. Diese Art der Nutzung lässt ein Hotel nicht zu.

1.4. Bestand

Auf dem Flurstück Nr. 2198 befindet sich ein Wohnhaus. Auf dem Flurstück Nr. 2197 ist aktuell keine Bebauung vorhanden (Wiese).

2. Erschließung des Gebietes

Die Flurstücke werden über die Straße „Häuslegarten“ bzw. über die „St. Wolfgang Straße“ erschlossen.

3. Planung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Ein Sondergebiet Hotel soll die Dependance der ARTVILLA ermöglichen. Die Vorgängerpläne (Mettnau Änderung und Überarbeitung „Urplan“ und die 3. Änderung des Urplanes) gelten weiterhin. Hier sind Festsetzungen wie z.B. Baufenster und das Maß der baulichen Nutzung zu finden.

3.1. Art der Nutzung

Es wird ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Hotel festgesetzt. Es sind Hotelzimmer sowie Apartments zulässig. Die notwendige Infrastruktur für einen Hotelbetrieb wird vom Hauptbetrieb „ARTVILLA“ geleistet. Weitere bauliche Infrastruktur kann gebaut werden. Um Leerstand in den Wintermonaten zu vermeiden, können in den betreffenden Monaten die Apartments fest vermietet werden. Ein Einzelverkauf als Ferienwohnungen ist nicht möglich.

3.2. Stellplätze

Die Stellplatzanzahl wird über örtliche Bauvorschriften auf ein Stellplatz pro Hotelzimmer/ Apartment festgelegt um ausreichend Parkplätze zu schaffen.

4. Umweltbelange

Es ändert sich ausschließlich die Art der Nutzung. Vor allem das Maß der Nutzung aus den Vorgängerplänen gilt weiterhin. Es wird deshalb auf eine Umweltanalyse, die auch beim beschleunigten Verfahren erstellt werden sollte verzichtet.

4.0 Städtebauliche Daten

	Fläche in qm	Prozentanteil
Sondergebiet Hotel	2008	100
Plangebiet	2008	100

Radolfzell, den XX.XX.XXXX

Thomas K. W. Nöken
Dezernatsleiter Dez. III