

Beschlussvorlage		Vorlage-Nr.: 2019/2676
STADTPLANUNG		Datum: 08.04.2019
		Vorlagenersteller: Duffner, Michael
Vorhabenbezogener Bebauungsplan und Flächennutzungsplanänderung "Erweiterung Hotelanlage im Herzen"		
Beratungsfolge:		
Status	Datum	Gremium
Öffentlich	08.05.2019	Ausschuss für Planung, Umwelt und Technik
		Zuständigkeit
		Beschlussfassung

Beschlussvorschlag:

Die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Flächennutzungsplanänderung "Erweiterung Hotelanlage im Herzen" im Parallelverfahren wird beschlossen.

Zielsetzung:

1. Strategisches Ziel:

step2030 relevant:

- Ja Bezug zu Schlüsselprojekt Nr.: 3 „Reizvolles Seeufer“
- Nein Sonstiges strategisches Ziel:

2. Operatives Ziel: Bau einer Hotelanlage

Wesentlicher Inhalt:

Nach dem Grundsatzbeschluss zur Weiterentwicklung der Hotelanlage im Herzen im Oktober 2016 sind die weiteren Planungsschritte eingeleitet worden. Es sind Gutachten zu Lärm, Geruch, Boden und Altlasten und den naturschutzfachlichen Fragen erstellt worden. Auf diesen Grundlagen fanden drei Abstimmungstermine mit den Naturschutzverbänden und den zuständigen Behörden statt. Es wurde eine Variante „Ost“ mit einem konkreten Planungskorridor entwickelt. In diesem abgestimmten Korridor hat der Investor seine Hotelplanung konkretisiert.

Planungsrecht

Um den Bau der Hotelanlage zu ermöglichen muss der Flächennutzungsplan geändert und ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden. Im aktuellen Flächennutzungsplan ist der „Streuhaue“ als Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft deklariert. Die Fläche um den Bodenseereiter ist als Sonderbaufläche für Fremdenverkehr, Erholung und Sport festgesetzt. Die Festsetzung Sonderbaufläche wird in der Änderung mit dem geschützten Bereich getauscht. Somit entsteht ein geschützter Puffer zum FFH Gebiet „Radolfzeller Aach“.

Planung Investor

Innerhalb des Planungskorridors im Westen ist ein Jugend- und Familienhotel mit Tiefgarage geplant. Südlich davon Richtung See soll ein Restaurant entstehen. Die Erschließung der beiden Gebäude ist die einzige Straße im Gebiet. Des Weiteren ist im Norden ein Langhaus

für Yoga, Wellness und Fitness angedacht. Es sollen ca. 35 Ferienhäuser im Gebiet verteilt gebaut werden. Im südlichen Bereich sind 5 Baumhäuser mit einem Baum-Tagungs-Haus geplant. Eine Badestelle für Gäste soll angelegt werden. Ein Parkhaus im Norden wird die Autos der Gäste aufnehmen die nicht im Hotel wohnen. Das Gepäck wird mit Elektro Caddys zu den Ferienhäusern gebracht. Die einzelnen Nutzungen sind durch Wege miteinander verbunden.

Abstimmung mit den Naturschutzverbänden und den zuständigen Behörden

Drei Termine fanden statt. Auf Grundlage von Voruntersuchungen zu den Themen Lärm, Geruch, Boden und Altlasten und Naturschutz wurden von einem Landschaftsplanungsbüro zwei Planungskorridore (Ost und Mitte) entwickelt. Man hat sich gemeinsam auf die Variante Ost geeinigt. Sie sieht eine Bebauung im Osten, angrenzend an das Hotel Bora, und eine naturschutzfachliche Aufwertung im Westen vor. Die Fachleute für Naturschutz sehen auf lange Sicht eine deutliche Verbesserung für den Naturschutz durch die entstehende Pufferfläche zum bestehenden FFH Gebiet „Radolfzeller Aach“.

Der Investor hat auf Grundlage des Planungskorridors und weiterer Hinweise (z.B. keine Wegeverbindungen im Westteil beim Bodenseereiter, Badestelle möglichst weit nach Osten, ...) die vorliegende Planung erstellt.

Gutachten/Voruntersuchungen - Zusammenfassung

Als Annahme wurde von einem Sondergebiet „Freizeit“ ausgegangen. Der Schutzanspruch ist mit einem Mischgebiet gleichzusetzen.

Lärm

Der Lärmschutz bezüglich des Verkehrslärms kann mit baulichen Anlagen (Lärmschutzwand, Wall) bewältigt werden. Überschreitungen der Immissionsrichtwerte sind durch das Industriegebiet zu erwarten. Es sind erhebliche baulich-technische Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die angenommenen Werte (Gutachten zur Planung Hotel Bora) sind laut Gutachter allerdings in einem konkreteren Gutachten zu hinterfragen.

Geruch

Die Grenzwerte liegen hier bei 10% relative Häufigkeit der Geruchsstunden pro Jahr. Im Bereich der Planung sind maximal 6 % zu erwarten. Die Geruchssituation ist zu bewältigen.

Boden/ Altlasten

Ausreichende Tragfähigkeit des Bodens ist in einer Tiefe von 11 – 21 m anzutreffen. Das Grundwasser steht ca. 1.4 m unter Gelände an. Im Bereich außerhalb der Altablagerungen besteht kein weiterer Verdacht auf Altlasten. Hauptsächlich im Bereich der geplanten Achse Hotel/ Restaurant sind hohe Werte bei entsorgungsrelevanten Stoffen aufgetaucht. Eine Versickerung im Bereich der Altablagerungen wird nicht empfohlen. Versickerung im restlichen Bereich erscheint schwierig aufgrund des hohen Grundwasserstandes.

Naturschutz

Grundsätzlich ist der „Strehau“ ein naturschutzfachlich hochwertiges Gebiet. Es wird empfohlen in der Flachwasserzone keine weiteren Eingriffe zu planen. Die naturnahen Uferbereiche sollten möglichst unangetastet bleiben. Es wird auf eine strikte Einhaltung der Schutzzone zum Naturschutzgebiet hingewiesen. Aus Artenschutzsicht als besonders empfindlich gegenüber Eingriffen zu werten sind, der Reitstall (Rauchschwalben), die Flachwasserzone und das Weiden-Sukzessionsgehölz.

Alternativen:

- Bebauung gemäß dem bestehenden Flächennutzungsplan im Westteil ermöglichen.
- Es wird im Bereich Herzen keine Erweiterung des bestehenden Hotels geplant.

Finanzielle Auswirkungen:

Es wird ein Vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt. Die entstehenden Kosten werden sämtlich vom Vorhabenträger übernommen.

Weiteres Vorgehen:

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden
- Erarbeitung des Planentwurfs

Bisherige Entwicklung / Beschlusslage:

Zum Bebauungsplanverfahren ist noch kein Beschluss gefasst.

In der Vorlage Nr. 2014|01|1112-03 wurde am 04.10.2016 der Grundsatzbeschluss gefasst, die weitere Projektentwicklung im Bereich Herzen auf der Basis des Schuler-Konzepts vom 30.05.2016 vorzunehmen.

Anlagen:

- Planzeichnung „Erweiterung Hotelanlage im Herzen“
- Entwicklungskonzept Investor