

GEMEINDE REICHENAU

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hotel Obere Rheinstraße“

I. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels auf dem Grundstück Flst. Nr. 5240 geschaffen werden.

Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist insbesondere eine Bauvoranfrage auf Grundstück Flst. Nr. 5240 für einen Teilabbruch des Fabrikgebäudes, die Umnutzung des verbleibenden Teils des Fabrikgebäudes zu Gewerbe und Wohnen sowie den Neubau von zwei Doppelhäusern.

Diese Nutzungen entsprechen nicht den Zielen der Gemeinde. Es soll eine mit den Zielen des Entwicklungskonzepts verträgliche bauliche Entwicklung vorbereitet werden.

II. GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN



Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Flst. Nr. 5240 und den Zanderweg.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 29.09.2016.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm unterschritten wird.

Die zu überplanende Fläche ist bereits teilweise bebaut und liegt auch sonst innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Der Bebauungsplan weist lediglich ein Sondergebiet für ein Hotel aus, das in der geplanten Größe keiner UVP-(Vorprüfungs-)Pflicht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,38 ha. Mit diesem Wert kann die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm bei einer GRZ von 0,24 bei weitem nicht erreicht werden. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dessen ungeachtet wurde eine überschlägige Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe vorgenommen. Die Belange des Naturschutzes werden in der Abwägung berücksichtigt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan umfasste neben dem Sondergebiet zunächst auch ein angrenzendes Allgemeines Wohngebiet. Während des Aufstellungsverfahrens ergaben sich jedoch verschiedene Fragestellungen bezüglich dieser Wohnnutzung, aufgrund derer diese Fläche zumindest vorläufig aus der Planung ausgeklammert wurde und der Geltungsbereich des Planes auf das Sondergebiet beschränkt wurde. Bezüglich des zunächst geplanten angrenzenden Wohngebiets bedarf es insbesondere noch einer abschließenden Entscheidung, welche Vorgaben sich für diese Fläche aus einer konsequenten Umsetzung des gemeindeweiten Entwicklungskonzeptes ergeben und damit, in welchem Umfang hier Baurechte vorgesehen werden sollen. Dabei sind auch die Erkenntnisse aus den bereits durchgeführten Normenkontrollverfahren für andere Bebauungspläne auf der Insel und die in diesem Zusammenhang vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg aufgestellten rechtlichen Vorgaben zu beachten. Mit Blick darauf prüft die Gemeinde sorgfältig, wie das Entwicklungskonzept einzelfallbezogen fortzuschreiben ist.

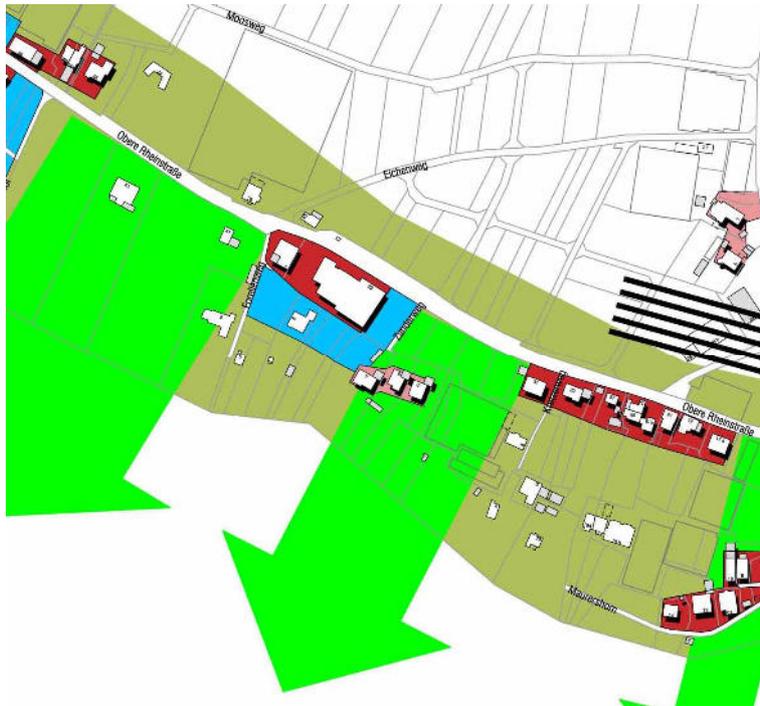
III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ war das Planungsgebiet insgesamt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2007 wurde der gesamte Bereich „Oberzell“ überarbeitet. Dabei wurde die gewerbliche Baufläche entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und nach Aussiedlung der Firma Maurer auf das Festland als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Hotel in einem Sondergebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

IV. ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die gesamte Insel. Am 12.05.2014 hat der Gemeinderat das Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft“ beschlossen.

Einen Schwerpunkt dieses Konzepts bilden Aussagen darüber, in welchen Bereichen auf der Insel Reichenau eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Das integrierte Freiraumkonzept enthält Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche.



Auszug aus dem Entwicklungskonzept

Die Bestandssituation an der Oberen Rheinstraße wird im Entwicklungskonzept wie folgt beschrieben (Auszüge):

Das Umfeld der Oberen Rheinstraße ist historisch ein eindrucksvolles Zeugnis der landwirtschaftlich geprägten Streusiedlung, in der die Gebäude weit auseinanderliegen und keinen Bezug zueinander haben.

Seit den 70er Jahren ist eine Addition kurzer Gebäudereihen entstanden, die von unterschiedlich großen Grünzäsuren unterbrochen werden. Die Zäsuren werden landwirtschaftlich genutzt, z.T. sind sie mit Gewächshäusern bestanden.

Als Ziele werden im Entwicklungskonzept für diesen Bereich u.a. formuliert: Die Grünzäsuren sollen von Bebauung freigehalten und das Zusammenwachsen der kurzen Gebäudereihen, die noch an die ursprüngliche Streusiedlung erinnern, unbedingt verhindert werden.

Die Freihaltung der Zäsuren ist auch wichtig, solange es im hier betrachteten Abschnitt keinen Uferweg gibt und die Obere Rheinstraße diese Funktion übernehmen muss.

Abrundungen und Baulücken werden nur da und in dem Umfang aufgenommen, wo ein Zusammenwachsen der Baureihen nicht entsteht oder gefördert wird:

Der Bereich der Gewerbebrache Maurer soll wieder genutzt werden. Die Grenzen der Abrundung werden durch die vorhandene Versiegelung und die beidseits vorhandenen grünen Zäsuren gesetzt.



Villa Eilandfrieden

Westlich des Forellenwegs befindet sich eines der ehemals das Südufer prägenden Herrenhäuser, das heutige Schloss Eilandfrieden (Obere Rheinstraße 43) mit einer Parkanlage.

Zwischen Forellenweg und Zanderweg befindet sich eine Gewerbebrache mit Lagerflächen und befestigten Flächen für die Parkierung, die seit der Auslagerung des Betriebs auf das Festland schon viele Jahre nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form genutzt wird. Eine Änderung ist hier dringend geboten.



Gewerbebrache an der Oberen Rheinstraße



Blick auf die Gewerbebrache von der Seeseite im Süden

Im Entwicklungskonzept wurde formuliert, dass im Bereich Maurer sowohl Wohnbebauung wie auch aufgrund der Seenähe eine touristische Nutzung vorstellbar sind. Danach wurden intensive Diskussionen über die touristische Entwicklung geführt; in diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass der Bereich der Gewerbebrache Maurer wegen seiner besonderen Lagegunst für touristische Zwecke und nicht für eine Wohnnutzung genutzt werden sollte. Für das Vorhaben gibt es keinerlei Anhaltspunkte für einen Widerspruch zum Entwicklungskonzept und den dortigen allgemeinen Zielsetzungen.

V. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Seit der Verlagerung des Betriebes Maurer auf das Festland – der Bebauungsplan dafür wurde bereits 1995 verabschiedet, mit den Baumaßnahmen wurde unmittelbar danach begonnen – ist an deren ursprünglichen Standort an der Oberen Rheinstraße eine Gewerbebrache entstanden, die sich zunehmend negativ auf das Ortsbild auswirkt.

Mit der jetzt vorgelegten Planung soll diese Situation geändert und hier ein Hotel errichtet werden. Es handelt sich um einen der wenigen seenahen Standorte, der gute Voraussetzungen für einen attraktiven Hotelstandort bietet. Der Standort ist auch aus erschließungstechnischen Gründen gut für eine solche Hotelnutzung geeignet, da er an einer der Hauptverkehrsstraßen der Insel liegt.

Hotels haben traditionell am See eine besondere und durchaus ins Auge fallende Architektur und auch Dimension. An diese Tradition lehnen sich die Festsetzungen an:

Es soll ermöglicht werden, dass das vorhandene, zum See hin abfallende Gelände optimal ausgenutzt werden kann. An der Oberen Rheinstraße kann das Hotel mit drei Geschossen in Erscheinung treten. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind so gefasst, dass das oberste Geschoss bereits teilweise im Dachgeschoss liegt, um die Gesamtgebäudehöhe mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung nicht zu hoch werden zu lassen.

Zum See hin kann aufgrund des Geländegefälles ein Sockelgeschoss vorgesehen werden z.B. für Gesellschafts- und Speiseräume oder Wellnessbereiche. Das Sockelgeschoss liegt unterhalb der Oberen Rheinstraße und wird von dort aus nicht wahrgenommen. Beidseits des Hotels sind ausreichende Flächen für eine angemessene Eingrünung auf dem Grundstück vorhanden. Sofern oberirdische Stellplätze angelegt werden, sind diese angemessen einzugrünen und so abzupflanzen, dass sie nicht störend in Erscheinung treten. Es ist deshalb auch vorgesehen, zumindest einen Teil der erforderlichen Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage vorzusehen.

Aus Sicht der Gemeinde ist aufgrund der guten Eignung des Standortes für eine solche Nutzung und der notwendigen Neunutzung der bestehenden Gewerbebrache zumindest mittelfristig von einer tatsächlichen Realisierung einer Hotelnutzung auszugehen. Der Bebauungsplan dient insbesondere der Stärkung des für die Gemeinde sehr wichtigen Fremdenverkehrs. Auch soweit die planerischen Festsetzungen nicht den Wünschen der Eigentümer entsprechen, gibt es aus Sicht der Gemeinde überwiegende öffentliche Belange, die für die Festsetzung einer Hotelnutzung sprechen. Es sind keine rechtlichen oder tatsächlichen Hinderungsgründe erkennbar, die der Umsetzung eines Hotelprojekts dauerhaft entgegenstünden.

Etwaigen Nutzungskonflikten zwischen Hotel- und nahegelegener Wohnnutzung kann auf der Genehmigungsebene begegnet werden. Nach den der Gemeinde vorliegenden gutachterlichen Aussagen sind diese Nutzungen jedenfalls unter Beachtung gewisser Rahmenbedingungen möglich.

DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im vorliegenden Entwurf ist das Grundstück für das Hotel als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird den Nutzungsabsichten des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass die Nachbarschaft von Wohnen und Hotel im Grundsatz verträglich ist. Außerdem kann die Verträglichkeit der Hotelnutzung mit den nahe gelegenen Wohnbauflächen im Einzelnen auf der Genehmigungs- und Überwachungsebene etwa durch eine geeignete Anordnung der Stellplätze und etwaiger Außenflächen sichergestellt werden.

Dass Grundstück für das Hotel wird in einem Sondergebiet festgesetzt, um hier die für die Insel wichtige touristische Nutzung sicherstellen zu können.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GEBÄUDEHÖHE

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert festgesetzt. Für das Hotel werden die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Gebäudehöhe für die über den Hauptbaukörper auskragenden Gebäudeteile in Metern über NN ausgewiesen.

- GRUNDFLÄCHENZAHL

Im Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24 zugelassen.

Damit ausreichend Raum für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, vorhanden ist, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Auf dem Hotelgrundstück umfährt das Baufenster direkt die zulässige Maximal-Bebauung.

VI. ERSCHLIESSUNG

Das Sondergebiet ist durch die Obere Rheinstraße und den Zanderweg erschlossen.

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Siehe hierzu auch Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

Da es sich um die Aktivierung einer Brachfläche handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sichergestellt sind.

VII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Freibereiche als Teile der Insel geleistet werden. Außerdem gebietet die Auszeichnung als Weltkulturerbe, dass neue Bauwerke aber auch An- und Erweiterungsbauten mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.

VII.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild und die Fernwirkung des Gebiets hat.

Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer. Wegen der geplanten Hotelnutzung muss davon ausgegangen werden, dass die Gebäude eine größere Tiefe haben als Wohnhäuser. Trotzdem soll die Dachneigung der umgebenden Gebäude ent-

sprechen. Damit die festgesetzte Dachhöhe eingehalten werden kann, wird ermöglicht, dass nicht einsehbare, innere Dachflächen als Flachdächer ausgeführt werden können, um die sich die geneigten Dächer lehnen. Von der Straße und vom See aus dürfen nur geneigte Dächer in Erscheinung treten.

VII.2 Stellplätze

Die Stellplätze für das Hotel sind zumindest zu 50 % in einer Tiefgarage nachzuweisen. Diese kann über den Zanderweg erschlossen und von unten angefahren werden. Es können weitere oberirdische Stellplätze angelegt werden, diese sind dann entsprechend den Festsetzungen so einzugrünen, dass sie nicht störend in Erscheinung treten.

VII.3 Werbeanlagen

Im Sondergebiet sollen Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen und wegen ihrer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Minimum beschränkt und insgesamt nur in sehr zurückhaltender Form zugelassen werden. Selbstleuchtende Anlagen, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Werbeanlagen mit wechselnden Bildern sind nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen werden mobile Werbeanlagen und Plakatständer.

VII.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren. Siehe hierzu auch den Umweltbeitrag.

VII.5 Niederspannungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen soll vorgeschrieben werden, dass Niederspannungsleitungen und Telefonkabel unterirdisch zu verkabeln sind. Bisher sind alle Leitungen, auch die Telefonleitungen, unterirdisch verlegt. Dies ist insbesondere auch aufgrund der Bedeutung der Insel als Welterbestätte zwingend erforderlich.

Konstanz, den 29.09.2016 / 30.11.2016

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottliebstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de

GEMEINDE REICHENAU

BEGRÜNDUNG

zum Bebauungsplan „Hotel Obere Rheinstraße“

I. ANLASS UND ZIEL DER BEBAUUNGSPLANAUFSTELLUNG

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau eines Hotels auf dem Grundstück Flst. Nr. 5240 geschaffen werden.

Anlass für den Aufstellungsbeschluss ist insbesondere eine Bauvoranfrage auf Grundstück Flst. Nr. 5240 für einen Teilabbruch des Fabrikgebäudes, die Umnutzung des verbleibenden Teils des Fabrikgebäudes zu Gewerbe und Wohnen sowie den Neubau von zwei Doppelhäusern.

Diese Nutzungen entsprechen nicht den Zielen der Gemeinde. Es soll eine mit den Zielen des Entwicklungskonzepts verträgliche bauliche Entwicklung vorbereitet werden.

II. GELTUNGSBEREICH UND VERFAHREN



Das Planungsgebiet umfasst das Grundstück Flst. Nr. 5240 und den Zanderweg.
Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem Lageplan vom 29.09.2016.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Planung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt.

Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung können unter bestimmten Voraussetzungen im beschleunigten Verfahren abgeschlossen werden.

Voraussetzung für die Anwendung dieses Verfahrens ist, dass

- der Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von solchen Vorhaben begründet, für die eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVPG durchzuführen ist
- keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten bestehen
- die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm unterschritten wird.

Die zu überplanende Fläche ist bereits teilweise bebaut und liegt auch sonst innerhalb des Siedlungszusammenhangs. Der Bebauungsplan weist lediglich ein Sondergebiet für ein Hotel aus, das in der geplanten Größe keiner UVP-(Vorprüfungs-)Pflicht unterliegt. Es bestehen keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung von Natura 2000-Gebieten. Das Planungsgebiet hat eine Größe von ca. 0,38 ha. Mit diesem Wert kann die zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO von 20.000 qm bei einer GRZ von 0,24 bei weitem nicht erreicht werden. Dies bedeutet, dass das Bebauungsplanverfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden kann.

Damit verbunden ist auch der Verzicht auf einen formellen Umweltbericht. Darüber hinaus findet die Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG) keine Anwendung. Dessen ungeachtet wurde eine überschlägige Einschätzung der zu erwartenden Eingriffe vorgenommen. Die Belange des Naturschutzes werden in der Abwägung berücksichtigt.

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan umfasste neben dem Sondergebiet zunächst auch ein angrenzendes Allgemeines Wohngebiet. Während des Aufstellungsverfahrens ergaben sich jedoch verschiedene Fragestellungen bezüglich dieser Wohnnutzung, aufgrund derer diese Fläche zumindest vorläufig aus der Planung ausgeklammert wurde und der Geltungsbereich des Planes auf das Sondergebiet beschränkt wurde. Bezüglich des zunächst geplanten angrenzenden Wohngebiets bedarf es insbesondere noch einer abschließenden Entscheidung, welche Vorgaben sich für diese Fläche aus einer konsequenten Umsetzung des gemeindeweiten Entwicklungskonzeptes ergeben und damit, in welchem Umfang hier Baurechte vorgesehen werden sollen. Dabei sind auch die Erkenntnisse aus den bereits durchgeführten Normenkontrollverfahren für andere Bebauungspläne auf der Insel und die in diesem Zusammenhang vom Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg aufgestellten rechtlichen Vorgaben zu beachten. Mit Blick darauf prüft die Gemeinde sorgfältig, wie das Entwicklungskonzept einzelfallbezogen fortzuschreiben ist.

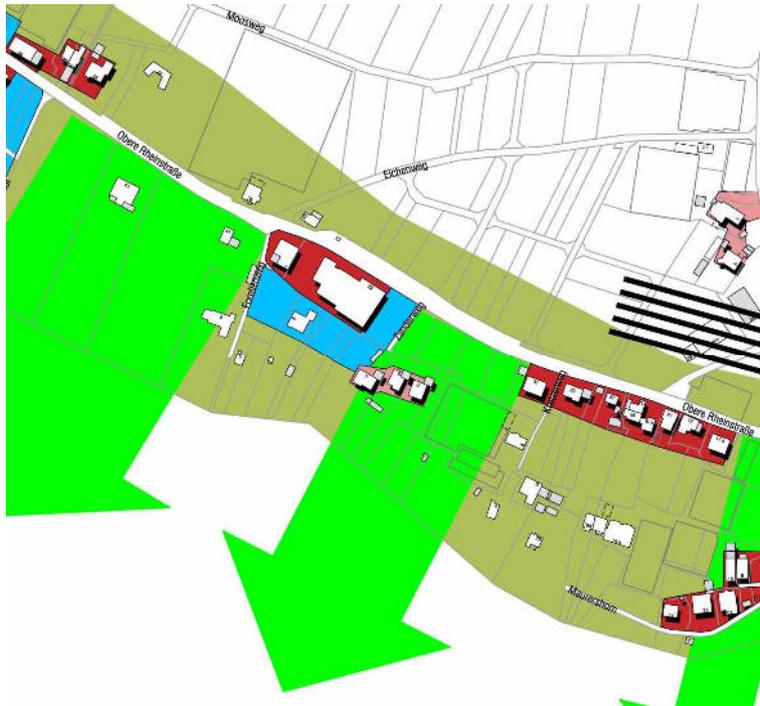
III. FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

Im Flächennutzungsplan 2010 der vereinbarten Verwaltungsgemeinschaft „Bodanrück-Untersee“ war das Planungsgebiet insgesamt als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Rahmen der 16. Änderung des Flächennutzungsplans im Jahr 2007 wurde der gesamte Bereich „Oberzell“ überarbeitet. Dabei wurde die gewerbliche Baufläche entsprechend den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde und nach Aussiedlung der Firma Maurer auf das Festland als gemischte Baufläche ausgewiesen. Im vorliegenden Bebauungsplan wird ein Hotel in einem Sondergebiet festgesetzt. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

IV. ENTWICKLUNGSKONZEPT

Grundlage für den Bebauungsplan bildet das Entwicklungskonzept für die gesamte Insel. Am 12.05.2014 hat der Gemeinderat das Entwicklungskonzept „Siedlung und Landschaft“ beschlossen.

Einen Schwerpunkt dieses Konzepts bilden Aussagen darüber, in welchen Bereichen auf der Insel Reichenau eine maßvolle Nachverdichtung städtebaulich vertretbar ist und wo grüne Zäsuren erhalten werden sollen. Das integrierte Freiraumkonzept enthält Aussagen über landwirtschaftliche Flächen, besonders zu schützende Landschaftsbestandteile, die Übergänge von privaten und öffentlichen Flächen und die freizuhaltenden Bereiche.



Auszug aus dem Entwicklungskonzept

Die Bestandssituation an der Oberen Rheinstraße wird im Entwicklungskonzept wie folgt beschrieben (Auszüge):

Das Umfeld der Oberen Rheinstraße ist historisch ein eindrucksvolles Zeugnis der landwirtschaftlich geprägten Streusiedlung, in der die Gebäude weit auseinanderliegen und keinen Bezug zueinander haben.

Seit den 70er Jahren ist eine Addition kurzer Gebäudereihen entstanden, die von unterschiedlich großen Grünzäsuren unterbrochen werden. Die Zäsuren werden landwirtschaftlich genutzt, z.T. sind sie mit Gewächshäusern bestanden.

Als Ziele werden im Entwicklungskonzept für diesen Bereich u.a. formuliert: Die Grünzäsuren sollen von Bebauung freigehalten und das Zusammenwachsen der kurzen Gebäudereihen, die noch an die ursprüngliche Streusiedlung erinnern, unbedingt verhindert werden.

Die Freihaltung der Zäsuren ist auch wichtig, solange es im hier betrachteten Abschnitt keinen Uferweg gibt und die Obere Rheinstraße diese Funktion übernehmen muss.

Abrundungen und Baulücken werden nur da und in dem Umfang aufgenommen, wo ein Zusammenwachsen der Baureihen nicht entsteht oder gefördert wird:

Der Bereich der Gewerbebrache Maurer soll wieder genutzt werden. Die Grenzen der Abrundung werden durch die vorhandene Versiegelung und die beidseits vorhandenen grünen Zäsuren gesetzt.



Villa Eilandfrieden

Westlich des Forellenwegs befindet sich eines der ehemals das Südufer prägenden Herrenhäuser, das heutige Schloss Eilandfrieden (Obere Rheinstraße 43) mit einer Parkanlage.

Zwischen Forellenweg und Zanderweg befindet sich eine Gewerbebrache mit Lagerflächen und befestigten Flächen für die Parkierung, die seit der Auslagerung des Betriebs auf das Festland schon viele Jahre nicht mehr in ihrer ursprünglichen Form genutzt wird. Eine Änderung ist hier dringend geboten.



Gewerbebrache an der Oberen Rheinstraße



Blick auf die Gewerbebrache von der Seeseite im Süden

Im Entwicklungskonzept wurde formuliert, dass im Bereich Maurer sowohl Wohnbebauung wie auch aufgrund der Seenähe eine touristische Nutzung vorstellbar sind. Danach wurden intensive Diskussionen über die touristische Entwicklung geführt; in diesem Zusammenhang wurde festgestellt, dass der Bereich der Gewerbebrache Maurer wegen seiner besonderen Lagegunst für touristische Zwecke und nicht für eine Wohnnutzung genutzt werden sollte. Für das Vorhaben gibt es keinerlei Anhaltspunkte für einen Widerspruch zum Entwicklungskonzept und den dortigen allgemeinen Zielsetzungen.

V. BEBAUUNG UND NUTZUNG

Seit der Verlagerung des Betriebes Maurer auf das Festland – der Bebauungsplan dafür wurde bereits 1995 verabschiedet, mit den Baumaßnahmen wurde unmittelbar danach begonnen – ist an deren ursprünglichen Standort an der Oberen Rheinstraße eine Gewerbebrache entstanden, die sich zunehmend negativ auf das Ortsbild auswirkt.

Mit der jetzt vorgelegten Planung soll diese Situation geändert und hier ein Hotel errichtet werden. Es handelt sich um einen der wenigen seenahen Standorte, der gute Voraussetzungen für einen attraktiven Hotelstandort bietet. Der Standort ist auch aus erschließungstechnischen Gründen gut für eine solche Hotelnutzung geeignet, da er an einer der Hauptverkehrsstraßen der Insel liegt.

Hotels haben traditionell am See eine besondere und durchaus ins Auge fallende Architektur und auch Dimension. An diese Tradition lehnen sich die Festsetzungen an:

Es soll ermöglicht werden, dass das vorhandene, zum See hin abfallende Gelände optimal ausgenutzt werden kann. An der Oberen Rheinstraße kann das Hotel mit drei Geschossen in Erscheinung treten. Die Festsetzungen zur Gebäudehöhe sind so gefasst, dass das oberste Geschoss bereits teilweise im Dachgeschoss liegt, um die Gesamtgebäudehöhe mit Rücksicht auf die Umgebungsbebauung nicht zu hoch werden zu lassen.

Zum See hin kann aufgrund des Geländegefälles ein Sockelgeschoss vorgesehen werden z.B. für Gesellschafts- und Speiseräume oder Wellnessbereiche. Das Sockelgeschoss liegt unterhalb der Oberen Rheinstraße und wird von dort aus nicht wahrgenommen. Beidseits des Hotels sind ausreichende Flächen für eine angemessene Eingrünung auf dem Grundstück vorhanden. Sofern oberirdische Stellplätze angelegt werden, sind diese angemessen einzugrünen und so abzupflanzen, dass sie nicht störend in Erscheinung treten. Es ist deshalb auch vorgesehen, zumindest einen Teil der erforderlichen Stellplätze zwingend in einer Tiefgarage vorzusehen.

Aus Sicht der Gemeinde ist aufgrund der guten Eignung des Standortes für eine solche Nutzung und der notwendigen Neunutzung der bestehenden Gewerbebrache zumindest mittelfristig von einer tatsächlichen Realisierung einer Hotelnutzung auszugehen. Der Bebauungsplan dient insbesondere der Stärkung des für die Gemeinde sehr wichtigen Fremdenverkehrs. Auch soweit die planerischen Festsetzungen nicht den Wünschen der Eigentümer entsprechen, gibt es aus Sicht der Gemeinde überwiegende öffentliche Belange, die für die Festsetzung einer Hotelnutzung sprechen. Es sind keine rechtlichen oder tatsächlichen Hinderungsgründe erkennbar, die der Umsetzung eines Hotelprojekts dauerhaft entgegenstünden.

Etwaigen Nutzungskonflikten zwischen Hotel- und nahegelegener Wohnnutzung kann auf der Genehmigungsebene begegnet werden. Nach den der Gemeinde vorliegenden gutachterlichen Aussagen sind diese Nutzungen jedenfalls unter Beachtung gewisser Rahmenbedingungen möglich.

DIE FESTSETZUNGEN IM EINZELNEN

ART DER BAULICHEN NUTZUNG

Im vorliegenden Entwurf ist das Grundstück für das Hotel als Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO festgesetzt. Damit wird den Nutzungsabsichten des Bebauungsplans Rechnung getragen.

Nach § 4 Abs. 3 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden. Aus diesem Grund kann davon ausgegangen werden, dass die Nachbarschaft von Wohnen und Hotel im Grundsatz verträglich ist. Außerdem kann die Verträglichkeit der Hotelnutzung mit den nahe gelegenen Wohnbauflächen im Einzelnen auf der Genehmigungs- und Überwachungsebene etwa durch eine geeignete Anordnung der Stellplätze und etwaiger Außenflächen sichergestellt werden.

Dass Grundstück für das Hotel wird in einem Sondergebiet festgesetzt, um hier die für die Insel wichtige touristische Nutzung sicherstellen zu können.

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

- GEBÄUDEHÖHE

Das Maß der baulichen Nutzung wird differenziert festgesetzt. Für das Hotel werden die Erdgeschossfußbodenhöhe, die Trauf- und Firsthöhe sowie die Gebäudehöhe für die über den Hauptbaukörper auskragenden Gebäudeteile in Metern über NN ausgewiesen.

- GRUNDFLÄCHENZAHL

Im Baugebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,24 zugelassen.

Damit ausreichend Raum für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, vorhanden ist, darf die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen der in § 19 (4) Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von 0,6 überschritten werden.

- ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen definiert.

Auf dem Hotelgrundstück umfährt das Baufenster direkt die zulässige Maximal-Bebauung.

VI. ERSCHLIESSUNG

Das Sondergebiet ist durch die Obere Rheinstraße und den Zanderweg erschlossen.

Der ruhende Verkehr ist auf den Privatgrundstücken unterzubringen. Siehe hierzu auch Ausführungen zu den örtlichen Bauvorschriften.

Da es sich um die Aktivierung einer Brachfläche handelt, kann davon ausgegangen werden, dass die Wasserversorgung und die Abwasserbeseitigung sichergestellt sind.

VII. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN

Für das Planungsgebiet werden örtliche Bauvorschriften aufgestellt. Damit soll ein Beitrag zu einer harmonischen, abgestimmten und nachhaltigen Gesamtgestaltung des Baugebietes und der Freibereiche als Teile der Insel geleistet werden. Außerdem gebietet die Auszeichnung als Weltkulturerbe, dass neue Bauwerke aber auch An- und Erweiterungsbauten mit größter Sorgfalt und Zurückhaltung nach strengem architektonischem Maßstab eingefügt werden müssen.

VII.1 Äußere Gestaltung der baulichen Anlagen

Die örtlichen Bauvorschriften zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen beziehen sich in erster Linie auf die Gestaltung der Dächer, da die Dachlandschaft eine besondere Bedeutung für das Gesamterscheinungsbild und die Fernwirkung des Gebiets hat.

Zulässig sind Satteldächer und Flachdächer. Wegen der geplanten Hotelnutzung muss davon ausgegangen werden, dass die Gebäude eine größere Tiefe haben als Wohnhäuser. Trotzdem soll die Dachneigung der umgebenden Gebäude ent-

sprechen. Damit die festgesetzte Dachhöhe eingehalten werden kann, wird ermöglicht, dass nicht einsehbare, innere Dachflächen als Flachdächer ausgeführt werden können, um die sich die geneigten Dächer lehnen. Von der Straße und vom See aus dürfen nur geneigte Dächer in Erscheinung treten.

VII.2 Stellplätze

Die Stellplätze für das Hotel sind zumindest zu 50 % in einer Tiefgarage nachzuweisen. Diese kann über den Zanderweg erschlossen und von unten angefahren werden. Es können weitere oberirdische Stellplätze angelegt werden, diese sind dann entsprechend den Festsetzungen so einzugrünen, dass sie nicht störend in Erscheinung treten.

VII.3 Werbeanlagen

Im Sondergebiet sollen Werbeanlagen aus gestalterischen Gründen und wegen ihrer Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild auf ein Minimum beschränkt und insgesamt nur in sehr zurückhaltender Form zugelassen werden. Selbstleuchtende Anlagen, Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht und Werbeanlagen mit wechselnden Bildern sind nicht zulässig. Ebenfalls ausgeschlossen werden mobile Werbeanlagen und Plakatständer.

VII.4 Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke

Vorschriften zur Gestaltung und Nutzung der unbebauten Flächen der Baugrundstücke (z.B. Begrünung, Gestaltung von Stellplätzen) sollen sowohl einen Beitrag zur Gesamtqualität des Baugebietes leisten als auch dazu dienen, die Eingriffe zu minimieren. Siehe hierzu auch den Umweltbeitrag.

VII.5 Niederspannungsleitungen

Aus städtebaulichen Gründen soll vorgeschrieben werden, dass Niederspannungsleitungen und Telefonkabel unterirdisch zu verkabeln sind. Bisher sind alle Leitungen, auch die Telefonleitungen, unterirdisch verlegt. Dies ist insbesondere auch aufgrund der Bedeutung der Insel als Welterbestätte zwingend erforderlich.

Konstanz, den 29.09.2016 / 30.11.2016

DIPL.-ING. BETTINA NOCKE

Freie Stadtplanerin Reg.Bau.M
78462 Konstanz Gottliebstr. 2
Tel +49.7531.991035 Fax +49.7531.991036
E-Mail: bettina.nocke@t-online.de