



## Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2020/041

<b>Amt:</b>	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	<b>Datum:</b>	12.02.2020
<b>Sachgebiet:</b>	Bau- und Umweltverwaltung		
<b>Bearbeiter:</b>	Thomas Feick	<b>Az.:</b>	621.4131

<b>Beratungsfolge:</b> Gemeinderat	<b>Termin:</b> 26.02.2020	<b>Behandlung:</b> öffentlich
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

<b>Befangenheit:</b> Keine.
<b>Sachverständige:</b> Willi Schmeh (Vorhabenträger).

### Thema:

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Bodan-Werft Hotel"  
- Vorstellung eines dritten Vorentwurfs**

### I. Sachverhalt:

#### **1. Ausgangslage**

Die Firma Bodan-Werft hat Anfang des Jahres 2010 die Gemeinde davon unterrichtet, die Firma beabsichtige aus wirtschaftlichen Gründen ihre Geschäftsfelder neu zu strukturieren. Die mittlerweile zur Holdingstruktur organisierte Bodan-Gruppe bestand zu diesem Zeitpunkt aus den vier Geschäftsbereichen Schiffbau, Edelstahlbau, Ingenieurleistungen und Freizeithafen. Insbesondere sei ein Weiterbestehen des Werftbetriebes nicht mehr möglich. Diesbezügliche Produktionstätigkeiten auf dem Werftgelände müssten eingestellt werden. Zur weiteren Entwicklung und Neustrukturierung des Betriebs bzw. des ehemaligen Werftgeländes wurde dem Gemeinderat die Konzeption „Zukunftsfähiges Entwicklungsprogramm“ vorgestellt. Daraus haben sich die weiteren Planungen für das ehemalige Werftgelände ergeben. Zunächst wurde dann im November 2010 der Aufstellungsbeschluss für die Überplanung des gesamten Gebietes im Rahmen eines Bebauungsplanes gefasst, der in die Bereiche Ost (Wohnen) und West (touristische Nutzung) gegliedert war. Eine vom Gemeinderat geforderte Mehrfachbeauftragung mit vier Architekten und anschließende Gespräche mit den Fachbehörden hat schließlich zur Entscheidung geführt, dass für die beiden Bereiche jeweils separate Bebauungspläne erstellt werden sollen. Die Gesamtentwicklung des Werftbetriebes der Bodan-Werft mit Wohnen

und touristischer Nutzung wurde dabei von Beginn an als städtebauliche Einheit gesehen, deren Umsetzung mittelfristig anzustreben ist; eine gleichzeitige Planung für alle Flächen wurde in diesem Zusammenhang nicht mehr für erforderlich gehalten. Nach dem diesbezüglichen Aufstellungsbeschluss im Dezember 2012 hat der Gemeinderat im Dezember 2013 für den östlichen Bereich den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodan-Werft-Bereich Wohnen“ mit Vorhaben- und Erschließungsplan und dem erforderlichen Durchführungsvertrag beschlossen. Der Gemeinderat hat der Aufteilung in zwei Bebauungspläne zugestimmt, mit der Maßgabe, dass dadurch die Gesamtkonzeption mit Wohnen und touristischer Nutzung nach wie vor gesichert bleibt. Der Vorhabenträger hat sich im Durchführungsvertrag verpflichtet, alle zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, um Baurecht für ein Hotel im westlichen Bereich in der Größenordnung von mindestens 60 bis max. 120 Zimmern zu erreichen. Im Durchführungsvertrag war auch geregelt, dass falls ein rechtskräftiger Bebauungsplan oder ein Ersatztatbestand nicht bis zum 31. Dezember 2017 zu erreichen ist, die Fläche (9.888 m<sup>2</sup>) im Zeitraum vom 1. Januar 2018 bis zum 31. Dezember 2018 von der Gemeinde erworben werden kann. Kaufpreis sollte der Verkehrswert im Zeitpunkt der Annahme des Kaufangebotes sein, das der Vorhabenträger zu diesem Zweck unterzeichnet hat. Da das Baurecht nicht mehr rechtzeitig zum 31. Dezember 2017 hergestellt werden konnte, wurde in der Gemeinderatssitzung vom 24. Januar 2018 beschlossen, dass die Fristen verlängert werden sollen. Dies wurde in einem gesonderten, notariell beurkundeten Vertrag mit dem Vorhabenträger schließlich erreicht. Die Frist endet nun zum 31.12.2020.

## **2. Bebauungsplanung und Verfahren zur Hotel-Planung**

Die Umsetzung des Planungsvorhabens zum Bebauungsplan „Bodan-Werft – Wohnen“ ist mittlerweile abgeschlossen, sodass der Vorhabenträger sich bereits seit geraumer Zeit intensiv um die Realisierung seiner Verpflichtung bezüglich der Umsetzung der touristischen Nutzung aus dem Durchführungsvertrag kümmert. Eine ursprünglich in Erwägung gezogene Bebauung ausschließlich nach § 34 BauGB konnte nicht realisiert werden. Das Regierungspräsidium war der Ansicht, dass die Bebauung an die Ziele der Raumordnung im Rahmen eines Bebauungsplanes angepasst werden müsse. Aus diesem Grund wurde im März 2016 die Aufstellung eines Bebauungsplanes beschlossen. Da die Fläche derzeit als regionaler Grünzug im Regionalplan ausgewiesen ist, muss vor Inkrafttreten des Bebauungsplanes zudem der Regionalplan geändert werden. Parallel dazu wird die Änderung der Landschaftsschutzverordnung „Württembergisches Bodenseeufer“ erforderlich sowie die Überprüfung bzw. Feststellung der Zulässigkeit des Vorhabens im FFH-Gebiet mit einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Diese Verfahren laufen derzeit und sollen zeitnah abgeschlossen werden. Mit den Aufgaben zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen des Projekts ist das Planungsbüro Sieber, Lindau beauftragt. Mit der Rechtsberatung und der Erstellung eines Durchführungsvertrages ist Herr Prof. Dr. Birk, Stuttgart, beauftragt.

## **3. Konzeptionen**

### **a) 1. Entwurf**

Es wurde bereits im März 2016 ein erstes geplantes Vorhaben der Bevölkerung im Rahmen einer öffentlichen Einwohnerversammlung als Vorplanung bzw. erstem Entwurf vorgestellt und erörtert. Das Hotel sah zwei nordsüd-gerichtete, flach auf dem Gelände liegende Gebäudeteile vor. Der ostwest-gerichtete Bauteil diente als Sockel für einen schwebend wirkenden Bauteil darüber. Der Sockel diente dabei weitestgehend den allgemein dienenden

Funktionen des Hotels wie Bankett, Café und Restaurant, Konferenzbereich sowie im ersten Obergeschoss einer großen SPA-Landschaft mit Bad, Sauna und Fitnessbereich. Der Sockel umfasste zwei Vollgeschosse, der darüber befindliche „schwebende“ Bauteil mit den Hotelzimmern drei Vollgeschosse. Diese erste Planung stieß insbesondere wegen der Planung eines fünften Vollgeschosses auf Kritik. Für den Entwurf fand sich zudem kein Betreiber. Der Entwurf wurde daher verworfen und nicht mehr weiterverfolgt.

### **b) 2. Entwurf**

Es wurde ein zweiter Entwurf mit anderer Konzeption (Motor World) auf den Weg gebracht. Diese Planung wurde bei einer Besichtigungsfahrt am 12.01.2018 den Mitgliedern des Gemeinderates erstmals vorgestellt. Ebenfalls hat hierzu am 01.02.2018 eine frühzeitige Behördenbeteiligung und eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer Themenmesse am 28.03.2018 stattgefunden. Dieser zweite Vorentwurf sah ein Hotel mit 99 Zimmern, 9 Konferenzräume und 330 Parkplätzen vor. Das Hotel sollte zwei/drei Geschosse in die Tiefe gehen, in denen überwiegend die Unterbringung von Ausstellungsflächen und Tiefgaragenparkplätzen vorgesehen war. Im Erdgeschoss waren der Empfang, Konferenzräume und Gastronomie vorgesehen. Im 1. OG bis 3. OG waren die Hotelzimmer geplant und im zurückversetzten Dachaufbau im 3. OG der Wellness- und Fitnessbereich. Die hierbei vorgesehen massive Bebauung stellte die Realisierung hinsichtlich der Hochwassersituation vor erhebliche Schwierigkeiten. Darüber hinaus zeichnete sich im Zuge der Planung eine deutliche Kostensteigerung für das Bauvorhaben ab. Schließlich hat sich der Vorhabenträger gegen dieses hohe Risiko entschieden. Das zweite Konzept soll folglich nicht weiterverfolgt werden.

### **c) 3. Entwurf**

Der Vorhabenträger hat nun einen dritten Konzeptentwurf vorgelegt, der ein Hotel auf Stützpfeilern vorsieht. Das Hotel sieht einen zweigeschossigen Riegel von Norden nach Süden, entlang der Westseite des Grundstücks vor. Dieser kann optional erweitert werden. Darin ist insbesondere der Spa/Gym- und Konferenzbereich im 1. Obergeschoss, die Gastronomie im Erdgeschoss und Nebenräumlichkeiten im Untergeschoss vorgesehen. In dem West-Ost-Gebäuderiegel, parallel zur Bodanstraße, sind hauptsächlich im 1. bis 4. Obergeschoss Hotelzimmer vorgesehen. Geplant sind 12 bis 28 Familienzimmer und 92 bis 108 Einzelzimmer. Bei den Hotelzimmern handelt es sich um modularen Holzbau, die beinahe gleich aufgebaut sind und eine Fläche von 21 m<sup>2</sup> (Einzelzimmer) bzw. bis zu 42 m<sup>2</sup> (Familienzimmer) haben. Alle Zimmer sind mit Balkon ausgestattet. Im Erdgeschoss befindet sich der Empfang im westlichen Bereich. Der östliche Bereich des Hotels ist auf Stützpfeilern gebaut und stellt 55 Stellplätze bereit. Im Untergeschoss ist eine Tiefgarage mit 88 Stellplätzen vorgesehen. Insgesamt stehen somit 143 Stellplätze zur Verfügung. Durch die Stützpfeiler im Erdgeschoss kann der Hochwassersituation begegnet werden. Das Hotel soll modernen ökologischen Standards entsprechen. Der Vorhabenträger wird in der Sitzung anwesend sein und die neuen Planungen vorstellen sowie Fragen des Gremiums beantworten.

## **II. Begründung/Rechtliche Würdigung:**

Der Vorhabenträger hat sich im Zusammenhang mit der Neustrukturierung des ehemaligen Werftgeländes im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodan-

Werft – Bereich Wohnen“ (östlicher Bereich) der Gemeinde gegenüber verpflichtet, auch im westlichen Bereich des Geländes alle zumutbaren Anstrengungen zu unternehmen, um Baurecht zu erlangen. Zwischenzeitlich wurde der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bodan-Werft – Hotel“ gefasst und zwei erste Konzeptentwürfe zur Planung des Hotelprojekts in einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vorgestellt. Durch den neuen Konzeptentwurf ist dieser Vorgang mit den neuen Planunterlagen zu wiederholen. Der zum Vorhaben erforderliche Durchführungsvertrag wird von Herrn Fachanwalt Prof. Dr. Birk erstellt. Im beabsichtigten Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Inhalte durch den Gemeinderat festgesetzt; im Durchführungsvertrag werden rechtliche Inhalte zur Durchführung des Bebauungsplanes sowie die Kostenfrage geregelt. Zur weiteren Bearbeitung des Vorhabens wird gemäß § 3 Abs. 1 BauGB die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erforderlich.

### **III. Finanzielle Auswirkungen:**

Im bereits bestehenden Durchführungsvertrag vom 26.11.2013 zum östlichen Bebauungsplan „Bodan-Werft Bereich Wohnen“ ist im § 12 die Kostenübernahme auch für den westlichen Bereich geregelt. Danach entstehen der Gemeinde für das Verfahren insgesamt keine Kosten. Kosten, die sich aus dem Projekt heraus für die Gemeinde ergeben könnten, sind derzeit nicht absehbar. Solche Kosten können nur durch Beschlussfassung des Gemeinderates entstehen. Langfristig ist damit zu rechnen, dass zusätzliche Einnahmen durch Kurtaxe, Fremdenverkehrsbeitrag, Grund- und Gewerbesteuer sowie bei den Gebühren entstehen. Zusätzlich kann ein Teil der Ausbaukosten des letzten Bauabschnitts der Bodanstraße auf den Vorhabenträger übertragen werden.

### **IV. Beschlussvorschlag:**

1. Das Verfahren wird auf der Grundlage des dritten Vorentwurfs fortgesetzt.
2. Die Verwaltung wird beauftragt eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
3. Die Verwaltung wird beauftragt eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belang gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.
4. Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Planungsbüros Sieber mit der Ausarbeitung eines Bebauungsplanentwurfs.
5. Der Gemeinderat beschließt die Beauftragung des Büros meixnergeerds Stadtentwicklung mit der Anpassung der Erschließungsplanung an das neue Konzept.
6. Der Gemeinderat beschließt die Erarbeitung eines Städtebaulichen Vertrags/Durchführungsvertrags durch Herrn Prof. Dr. Birk.

**V. Anlagen:**

Notarieller Vertrag - DV-Fristenverlängerung

Präsentation - 3. Konzeption

Präsentation - Ausgangssituation und bisherige Planung

**VI. Sonstige Hinweise:**

Keine.