



Beschlussvorlage Gemeinderat

Vorlage Nr.: GR/2020/068

Amt:	Amt für Gemeindeentwicklung und Bauwesen	Datum:	02.06.2020
Sachgebiet:	Öffentliche Straßen, Ver- und Entsorgung		
Bearbeiter:	Daniel Enzensperger	Az.:	656.2

Beratungsfolge: Gemeinderat	Termin: 24.06.2020	Behandlung: öffentlich
---------------------------------------	------------------------------	----------------------------------

Befangenheit: Keine.
Sachverständige: Büro Meixner Infrastruktur.

Thema:

Bodan-Hotel - Erschließungsplanung - 4. Bauabschnitt der Bodanstraße

I. Sachverhalt:

1. Ausgangslage

Im Durchführungsvertrag vom 26. November 2013 haben die DaS Immobilien GmbH und die Gemeinde Kressbronn a. B. die Planung eines Hotels auf dem Flurstück Nr. 1773 vereinbart. Der Aufstellungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgte bereits im Jahr 2016. Seither befindet sich das Hotel in Planung. Gemeinsam mit dem Hotel soll im Rahmen der Erschließungsplanung die Bodanstraße zwischen der Brücke über den Nonnenbach und dem Strandbadparkplatz in einem 4. Bauabschnitt saniert werden. Damit könnte die Sanierung der Bodanstraße im Innenbereich abgeschlossen werden. Mit der Planung wurde das Büro Zimmermann & Meixner, nun der teilweise Rechtsnachfolger Meixner Infrastruktur, beauftragt. In der Gemeinderatssitzung vom 24. Mai 2017 wurde dem Gemeinderat im Zusammenhang mit dem 1. Entwurf für das Hotel erstmals eine Planung für die Erschließung und die Sanierung der Bodanstraße im 4. Bauabschnitt vorgelegt. Die Entwürfe des Hotels haben sich seither bereits zum zweiten Mal geändert, an der Erschließung sollte sich im Grundsatz nichts ändern. Tatsächlich mussten an der Planung aus naturschutz- und wasserrechtlichen Gründen inzwischen Änderungen vorgenommen werden.

2. Planung

a) Planungsziele

Die Planung zur Erschließung des Bodan-Hotels und zur Sanierung der Bodanstraße im 4. Bauabschnitt verfolgt folgende wesentliche Ziele:

- Erschließung des Bodan-Hotels durch eine Zufahrt über eine Brückenkonstruktion
- Optimierung Zufahrt und Erschließung Strandbadparkplatz
- Optimierung Straßenverkehr Hotel und Strandbad
- Schaffung eines südlichen Gehweges entlang des Nonnenbachs
- Modernisierung und optische Aufwertung der Straßeninfrastruktur der Bodanstraße
- Optische Aufwertung Erschließungsbereich Naturstrandbad
- Schaffung von Bushaltestellen und Anbindung an ÖPNV

b) Planung im Einzelnen

aa) Straßenbau

Die Planung sieht vor, dass der bisherige Asphalt sowie bisherige Pflasterflächen und Randeinfassungen komplett ausgebaut werden. Entsprechend der bisherigen Bauabschnitte muss mit teerhaltigem Material aus dem Jahr der erstmaligen Befestigung 1953 beim Erdaushub gerechnet werden. Teerhaltiges Material gilt als umweltschädliche und grundwassergefährdende Altlast, die fachgerecht zu entsorgen ist. Für den Neubau muss eine neue Frostschutzschicht, eine Asphalttragschicht und eine Asphaltdeckschicht eingebaut werden. Die Randeinfassungen werden aus Granit gefertigt. Der nördliche Gehweg wird bis zum Strandbadparkplatz analog dem bisherigen Pflasterbelag der vorherigen drei Bauabschnitte gepflastert. Die Straße runden Modernisierungen der Straßenbeleuchtung, Pflanzungen, neue Verkehrsbeschilderungen und Fahrbahnmarkierungen ab. Außerdem sind zwei Verkehrsinseln als Querungshilfe für den Fußgänger- und den Radverkehr vorgesehen. Zur Vermeidung von späteren Sichtbehinderungen wird auf Anpflanzungen auf den Verkehrsinseln verzichtet. Es werden Bushaltestellen zur Anbindung an den ÖPNV ausgewiesen.

bb) Zufahrt zum Strandbadparkplatz

Zur Optimierung der Verkehrsströme und zum Schutz der Fußgänger wird die südliche Zufahrt zum Strandbadparkplatz geschlossen. Die Zufahrt soll künftig ausschließlich über die westliche Zufahrt erfolgen, die dafür vergrößert wird. Mit einer dreispurigen Zufahrt mit Anordnungszonen wird der Ein- und Ausfahrtverkehr strukturiert und gesteuert. Die Zufahrt soll zugleich dem Zusatzparkplatz als Ein- und Ausfahrt dienen. Hierzu läuft bereits ein separates Bebauungsplanverfahren zur Ermöglichung einer Stabilisierung des Untergrundes des Zusatzparkplatzes.

cc) Strandbadbrücke

Die bestehende Strandbadbrücke ist in einem intakten Zustand und soll erhalten bleiben. Der Oberbau soll jedoch erneuert und optisch aufgewertet werden. Hierzu sind Pflasterarbeiten und eine Erneuerung der Geländer notwendig.

dd) Neue Brücke als Hotelzufahrt

Statt einer gemeinsamen Brücke, wie ursprünglich vorgesehen, soll die Zufahrt zum Bodan-Hotel durch eine separate Brückenkonstruktion erfolgen. Eine Erschließung des Hotels über

eine Zufahrt im östlichen Bereich des Grundstückes ist aus zwei Gründen nicht sinnvoll und auch nicht möglich: Erstens bedarf es dazu einer ausreichend breiten Zufahrt, die nur durch einen Grunderwerb von der Eigentümergemeinschaft des letzten Wohngebäudes erfolgen kann. Der Grunderwerb ist jedoch nicht möglich, da sich zumindest ein Eigentümer bereits dagegen ausgesprochen hat. Zweitens würde eine Erschließung des Hotels im östlichen Bereich dort gleichermaßen zu Verkehrsproblemen führen wie im westlichen Bereich. Im westlichen Bereich ließen sich jedoch Fußgängerströme besser steuern, weil es mehrere Möglichkeiten zur Überquerung der Straße gibt.

ee) Neue Fußgängerbrücke durch Anlegung eines südlichen Gehweges

Der südliche Gehweg der Bodanstraße soll auch im 4. Bauabschnitt bis zum Naturstrandbad ausgebaut werden. Dies hat vor allem den Vorteil, dass Fußgänger die Straßenseite nicht mehr wechseln müssen. Dadurch entsteht mehr Schutz für die Fußgänger und eine geringe Beeinträchtigung des Straßenverkehrs. Der südliche Gehweg sollte ursprünglich komplett über eine Brückenkonstruktion oberhalb der Nonnenbachböschung erfolgen. Hier haben jedoch sowohl Umweltamt als auch Gewässerschutzbehörde starke Bedenken geäußert und eine komplette Verlagerung nach Norden empfohlen. Die Gemeinde teilt diese Bedenken und hat deshalb zwischenzeitlich das Flurstück Nr. 1821 erwerben können. Zum Schutz des Nonnenbachufers wird nun die gesamte Straße nach Norden verlegt. Dazu ist es erforderlich, den Erschließungsbereich um ca. einen Meter auf das oben genannte Flurstück zu verschieben. Ein Reststück des Gehweges muss jedoch weiterhin über eine Brückenkonstruktion angelegt werden. Dieses Reststück macht jedoch nur noch ein Fünftel aus und wäre aus ökologischer Sicht vertretbar. Zur Anpassung des Gehweges an die neue Brücke muss ein kleines Teil des Flurstücks Nr. 1773 direkt an der Bodanstraße erworben werden (siehe Grunderwerbsplan in der Anlage).

ff) Kanal- und Leitungsarbeiten

Im Rahmen der Straßenarbeiten sollen auch alle bestehenden Kanäle und Leitungen ausgetauscht werden. Hinsichtlich der Dimensionierung wird ein optimaler Anschluss des Festplatzes berücksichtigt.

gg) Erweiterung des Strandbadparkplatzes

Die Erweiterung des Strandbadparkplatzes bzw. die Befestigung des Untergrundes wurde in die Planung aufgenommen. Hier läuft derzeit ein Bebauungsplanverfahren. Es können ca. 128 Stellplätze entstehen. Der Baumbestand bleibt unberührt und soll sogar erweitert werden. Angedacht ist im Wesentlichen die Stabilisierung des Untergrundes durch Schotterrasen. Dieser Teil der Planung wird jedoch voraussichtlich mangels finanzieller Mittel nicht im Zuge der Sanierung der Bodanstraße umgesetzt werden können, sondern muss aufgeschoben werden.

II. Begründung/Rechtliche Würdigung:

Die Erschließungsplanung und Planung zur Sanierung des 4. Bauabschnittes der Bodanstraße wertet den Bereich um das geplante Bodan-Hotel und das Naturstrandbad auf. Die Sanierung der Bodanstraße im Innenbereich wird durch den 4. Bauabschnitt abgerundet. Das Naturstrandbad erhält einen würdigen Straßeneingangsbereich.

Wie bereits geschildert wurden für die Planung sämtliche öffentliche Belange geprüft. Das

Landratsamt Bodenseekreis wurde umfassend in die Planung einbezogen. Belange des Gewässerschutzes und des Naturschutzes wurden nach Anregung durch die entsprechenden Behörden berücksichtigt und Änderungen in die Planung übernommen. Eine Verbesserung des Hochwasserschutzes ist nicht erforderlich. Die neue Brücke bzw. Zufahrt zum Bodan-Hotel wird hochwasserangepasst gebaut. Durch die Änderungen der Verkehrsplanung, den neuen südlichen Gehweg und die Verkehrsinseln werden die Verkehrsströme besser gesteuert. Insbesondere wird der Fußgängerschutz verbessert. Der Radverkehr wird von den Radwegen bewusst auf die Straße abgeleitet, um dadurch eine Entschleunigung des Verkehrs zu bewirken. Die Straßenverkehrsbehörde wurde beteiligt.

III. Finanzielle Auswirkungen:

1. Kostenschätzungen

Das Ingenieurbüro Meixner hat für die Erschließungs- und Sanierungsarbeiten folgende Kostenschätzungen ermittelt:

Bereich	Brutto-Gesamtkosten
Straßenarbeiten	761.000 €
Zufahrt Strandbadparkplatz	515.000 €
Strandbadbrücke	24.000 €
Brücke Zufahrt Bodan-Hotel	928.000 €
Fußgängerbrücke Gehweg südlich	763.000 €
Kanalarbeiten	159.000 €
Trinkwasserversorgung	91.000 €
Zusatzparkplatz Strandbad	205.000 €

Die Kostenschätzungen liegen als Anlage bei. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Kosten für die Zufahrt zum Bodan-Hotel komplett vom Investor des Hotels zu tragen sind. Der Zusatzparkplatz Strandbad soll in nächster Zeit nicht realisiert werden. Voll der Gemeinde verbleibt die Zufahrt zum Strandbadparkplatz. Bei allen anderen Kostenblöcken ist gemäß dem Durchführungsvertrag (§ 12) mit einer erheblichen Kostenbeteiligung des Investors zu rechnen. In welchem Umfang die Kostenbeteiligung erfolgt, wird derzeit mit dem Investor verhandelt. Hierzu liegt noch kein abschließendes Ergebnis vor.

2. Finanzierung

Für den Ausbau der Bodanstraße sind im Investitionsplan 120.000 € im Jahr 2020 und rd. 2,1 Mio. € im Jahr 2021 eingeplant. Voraussichtlich sind die Investitionsmittel in vollem Umfang in das Jahr 2022 zu verschieben. Für das Jahr, in dem der Ausbau stattfinden wird, sind die entsprechenden Investitionsmittel der Gemeinde einzustellen. Wie bereits geschildert, ist jedoch auch mit einer erheblichen Kostenbeteiligung des Investors zu rechnen. Aktuell wird derzeit mit Einnahmen in der mittelfristigen Finanzplanung von 1,75 Mio. € geplant.

IV. Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat stimmt der vorgestellten Planung zur Erschließung des Bodan-Hotels und zur Sanierung der Bodanstraße im 4. Bauabschnitt zu.

V. Anlagen:

- 656.2 Aktuelle Fassung Planung 4. Bauabschnitt Bodanstraße
- 656.2 Notwendiger Grunderwerb für 4. Bauabschnitt Bodanstraße
- 656.2 Kostenschätzung Straßenbau
- 656.2 Kostenschätzung Zufahrtsbereich Strandbadparkplatz
- 656.2 Kostenschätzung Brücke Hotel
- 656.2 Kostenschätzung Strandbadbrücke
- 656.2 Kostenschätzung Fußgängerbrücke Nonnenbach
- 656.2 Kostenschätzung Trinkwasserversorgung
- 656.2 Kostenschätzung Mischwasserkanal
- 656.2. Kostenschätzung Zusatzparkplatz Naturstrandbad

VI. Sonstige Hinweise:

Da die Kostenbeteiligung mit dem Investor noch nicht ausgehandelt ist, kann derzeit noch kein Baubeschluss gefasst werden, der zudem unter der Voraussetzung stehen müsste, dass die Einnahmen auch tatsächlich eingehen, was nur bei einer Realisierung des Hotels der Fall wäre. Hinsichtlich des Zeitablaufes ist es jedoch erforderlich, dass die Erschließungsplanung und die Sanierungsplanung fertiggestellt werden.