



Sachgebiet
Bauverwaltung

Sachbearbeiter
Herr Dietrich

Beratung
Stadtrat

08.08.2023

Behandlung
öffentlich

Zuständigkeit
Entscheidung

Betreff

Stadt Schongau; Bebauungsplan Nr.110 Sondergebiet Fremdenverkehr "Am Hollberg"; Aufstellungsbeschluss

Anlagen:

Nr. 110_Geltungsbereich

Sachverhalt:

In der Stadtratssitzung am 27.06.2023 wurde das Tourismuskonzeptes für die Stadt Schongau - erstellt vom Büro BTE Tourismus- und Regionalberatung - vom Gremium als neue Tourismusstrategie der Stadt Schongau beschlossen und die Verwaltung mit der Umsetzung der Ziele und Maßnahmen beauftragt.

„Die Stadt Schongau rüstet sich [mit der neuen touristischen Strategie] für den Strukturwandel und sucht mit ihrer historischen Altstadt und den großen naturräumlichen und kulturellen Potenzialen durch eine verstärkte touristische Nutzung dem Gastgewerbe als Diversifikation der bestehenden Branchen größere Bedeutung zu geben. Schongau möchte sich für die Zukunft touristisch neu positionieren und das eigene touristische Potenzial voll ausschöpfen. Durch das Tourismuskonzept soll das touristische Ziel „Stadt Schongau“ und das touristische Angebot für Gäste, aber auch die Organisation des Tourismus für die nächsten Jahre nachhaltig unterstützt werden.“

In der ausführlichen Bestandsanalyse mit Darstellung der Stärken, Schwächen, Chancen und Risiken wurden die fehlende Steigerung der Bettenkapazität, der seit 2018 sinkende Anteil ausländischer Gäste, die ausgeprägte Saisonalität mit den Schwerpunkten im Sommerhalbjahr sowie die geringe Anzahl an Beherbergungsbetrieben und Übernachtungsbetten und zertifizierter/klassifizierter Anbieter als Problemfelder des Tourismus in Schongau identifiziert. Um diesen negativen Entwicklungen entgegenzuwirken wurde im Bereich der strategischen Ausrichtung im Handlungsfeld I „Touristische Infrastruktur“ eine Verbesserung des Übernachtungsangebots und Diversifizierung des Angebots hinsichtlich der Qualität und der Form als Ziel formuliert.

Neben quantitativen Zielen ist es für eine wettbewerbsfähige Tourismuswirtschaft ebenso entscheidend, den veränderten, anspruchsvollen Gästewünschen mit einer hohen Qualitätsaussage zu begegnen. Modernisierungen der Hotelanlagen wie auch Neu- und Erweiterungsbauten gewährleisten diesen modernen Qualitätsanspruch nicht nur im eigenen Betrieb, sondern ziehen weitere Aufwertungen bestehender Kapazitäten und veralteter Angebote nach sich. Es entsteht hierdurch eine dynamische Qualitätsverbesserung für den gesamten Ort. Die Hotellerie bildet auch heute noch ein wichtiges Standbein des Tourismus in der Stadt Schongau.

Das Plangebiet ist mit seiner Lage am Hang des sogenannten „Hohen Grabens“ in fußläufiger Entfernung des Umlaufbergs der historischen Altstadt von Schongau prädestiniert für touristische Nutzungen, die seitens der Stadt gestärkt werden sollen. Es soll die Möglichkeit geschaffen werden, die bestehende Bebauung zu modernisieren und - mit dem Ziel der Stärkung des touristischen Angebotes - moderat zu erweitern. Aus diesem Grund trifft die Stadt Festsetzungen zur Begrenzung der sonstigen Nutzung in diesem Bereich.

Die Stadt setzt mit ihrer Planung in diesem wichtigen Teil der Ortslage die Anforderungen an eine zeitgemäße in die Zukunft gerichtete Ortsplanung um, von der die touristische Entwicklung der Stadt in ihrer Gesamtheit durch einen hohen Imagewert profitieren wird. Dem Erhalt des Orts- und Landschaftsbildes kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, der mit den geplanten Festsetzungen nachgekommen wird.

Um diese Ziele zu verwirklichen, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 110 SO Fremdenverkehr „Am Hollberg“ als Sondergebiet für Fremdenverkehr nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO erforderlich. Der Bebauungsplan wird im zweistufigen Regelverfahren nach BauGB aufgestellt. Zulässig sind Hotelanlagen und/oder Hotelerweiterungen, Gastronomische Einrichtungen, Infrastrukturelle Einrichtungen und Anlagen für den Hotel- und Gastronomiebetrieb, Wohnungen für Betriebsinhaber und Mitarbeiter sowie Stellplätze, Tiefgaragen und Garagen für den Hotel- und Gastronomiebetrieb.

Maßgebend für den Geltungsbereich ist der Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Stadtbauamtes Schongau vom 08.08.2023.

Vorschlag zum Beschluss:

Der Stadtrat der Stadt Schongau beschließt, für den im Lageplan zum Aufstellungsbeschluss des Stadtbauamtes Schongau vom 08.08.2023 festgelegten Geltungsbereich (Anlage 1) den Bebauungsplans Nr. 110 Sondergebiet Fremdenverkehr „Am Hollberg“ aufzustellen.

Die Verwaltung wird beauftragt, den Aufstellungsbeschluss öffentlich bekannt zu machen. Der Stadtrat der Stadt Schongau überträgt das weitere Verfahren, einschließlich Satzungsbeschluss, auf den Bau- und Umweltausschuss.