

Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## **Grundlagen Raumordnungsverfahren**

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## INHALT

Vorbemerkung

Standortbeschreibung

Bestehende Bebauung

Bedarfssituation

Vorhaben

Städtebauliches Konzept

Sortiment Geschäftshaus

Hauptkonfliktpunkte

Visualisierungen

Anhang

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## VORBEMERKUNG

Der Nationalpark Berchtesgaden in Bayern ist der einzige deutsche Nationalpark in den Alpen. Der Königssee, mit der weltbekannten Kapelle St. Bartholomä, ist eine der bekanntesten und meistfrequentierten Tourismusziele in Deutschland. Allein im Jahr 2012 verzeichnet der Königssee rund 1 Mio. Besucher.

Hier entwickelt die N+F Königssee AG einen neuen touristischen Standort. In Zusammenarbeit mit international renommierten Experten wurde das Konzept und Raumprogramm für ein vier Sterne Familien und Wellnesshotel mit Ferienwohnungen erarbeitet. Ein Vorvertrag (LOI) für den Betrieb des Hotels mit der Hotelgruppe FMTG liegt vor.

Am 2.3.2010 erfolgte der Aufstellungsbeschluss der Gemeinde zur Änderung des Bebauungsplans. Der Rahmenplan, der Münchner Architekten MP-A wurde in enger Zusammenarbeit zwischen der N+F Königssee und der Gemeinde am 11.12.2012 vom Gemeinderat einstimmig beschlossen.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## STANDORTBESCHREIBUNG

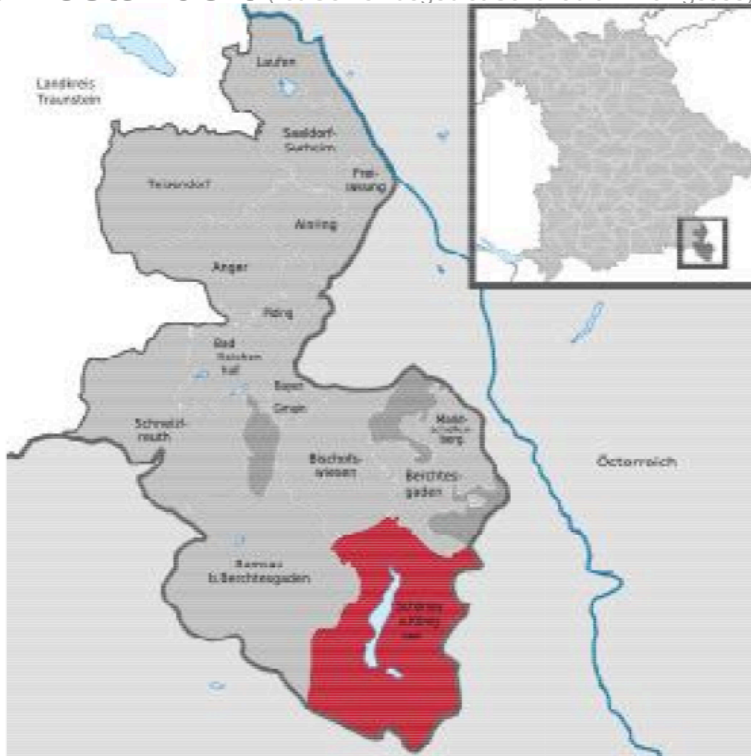
Die Gemeinde Schönau a. Königssee liegt im Südosten von Bayern, direkt an der Grenze zu Österreich. Die Gemeinde gehört zum Landkreis Berchtesgadener Land und ist die größte Tourismusgemeinde im Talkessel Berchtesgaden und Umgebung. Mit einer Gesamtfläche von 132 km<sup>2</sup> erstreckt sich Schönau a. Königssee von 600m bis 2.713m Seehöhe. Ein großer Teil davon liegt im Nationalpark Berchtesgaden. Die Gemeinde zählt ca. 5.326 Einwohner (Stand Dezember 2010) und umfasst insgesamt 7 Ortsteile (6 Gnotschaften und die Einöde St. Bartholomä).

Der Planungserimeter für die touristische Zentrumsentwicklung liegt in Nachbarschaft der Bayrischen Schifffahrt und in unmittelbarer Nähe zum Königssee. Der Planungserimeter befindet sich somit im Zentrum des touristischen Knotenpunktes, ca. 2 KM südlich vom Gemeindezentrum von Schönau.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## STANDORTBESCHREIBUNG

Makrostandort (rot Gemeindegebiet Schönau am Königssee)



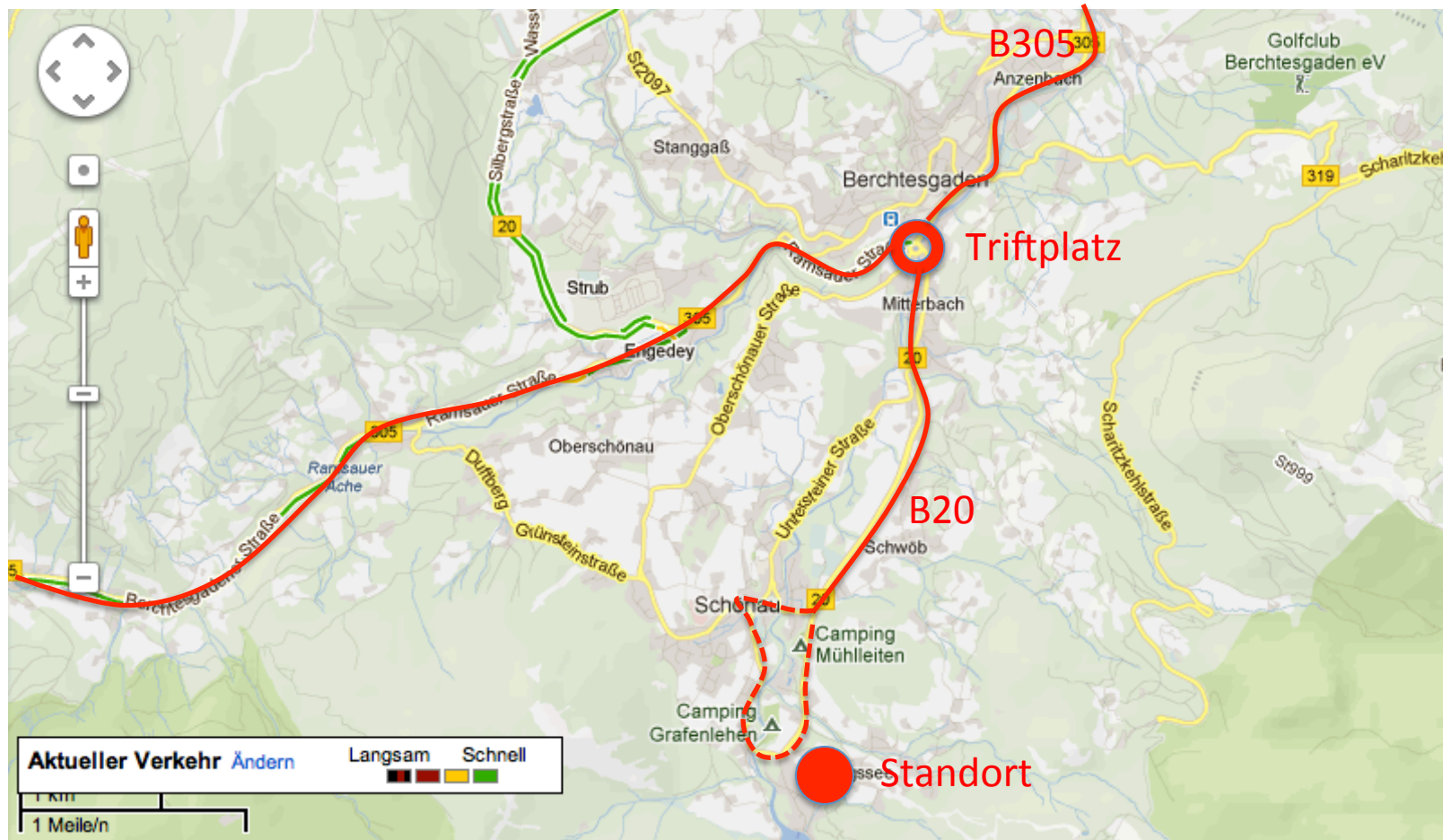
Geografische Lage Schönau am Königssee  
Quelle: wikipedia.com (2011)

Mikrostandort



# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## Verkehrsbeziehungen



# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## BESTEHENDE BEBAUUNG

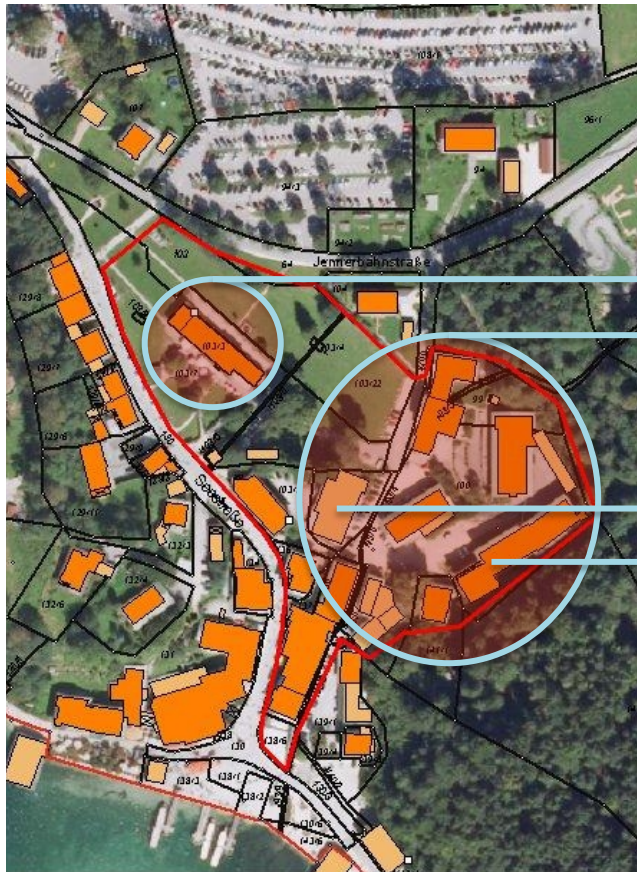
Auf dem zu überplanenden Areal existieren heute unterschiedliche Bestandsgebäude. Die Gebäude im östlichen Bereich des Planungssperimeters wurden in den 1970er Jahren realisiert und sind entlang des natürlichen Hangs bis zur Waldkante auf einem terrassierten Gelände positioniert. Die Gebäude wurden ursprünglich als Erweiterung des bestehenden Hotel Königssee genutzt, insgesamt standen dazumal 550 Betten zur Verfügung. Im Sockelbereich der Terrassierung waren vereinzelt Wellness- und Fitnessnutzungen untergebracht. Das östlich gelegene Gebäude wurde zwischen 1982 bis 2003 als Asylbewerberheim genutzt. Die Gebäude stehen heute leer, bis auf vereinzelte, kleinteilige gastronomische Nutzungen.

Das eingeschossige, westlich gelegene Gebäude wird heute als gastronomische Einrichtung mit Spielautomaten genutzt.

Der unter Denkmalschutz gestellte ‚Alte Bahnhof‘ ist zentral im bestehenden Grünbereich positioniert und wird heute ebenfalls als gastronomische Einrichtung genutzt.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## BESTEHENDE BEBAUUNG



Alter Bahnhof

Bereich ehem. Hotelweiterung Hotel Königssee

Gastronomie mit Spielautomaten

ehem. Asylbewerberheim



# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## BEDARFSSITUATION HOTELERIE

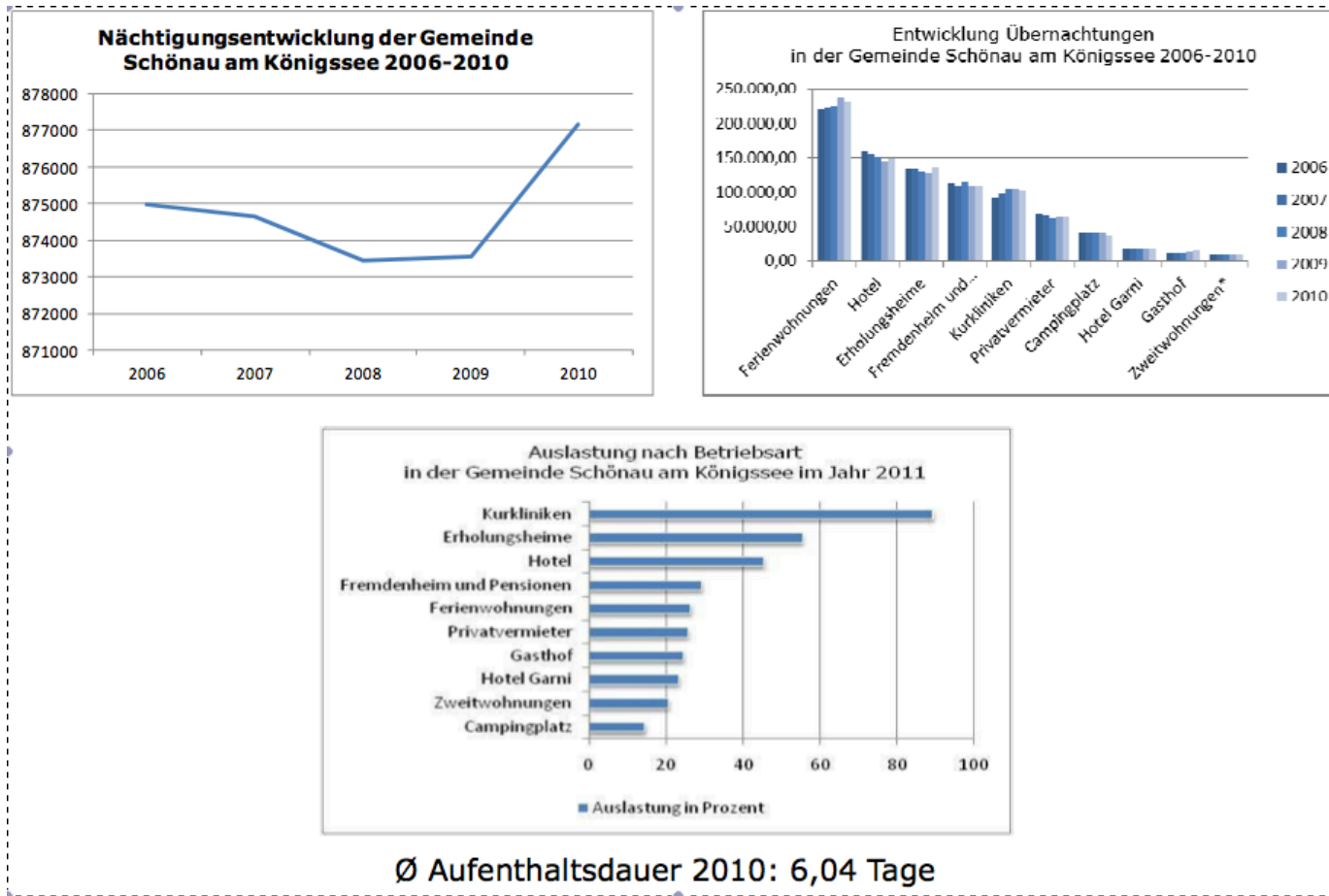
Aufgrund der landschaftlichen Attraktivität, der Lage am Königssee und der alpinen Architektur ist Schönau a. Königssee für den Tourismus besonders attraktiv. Somit hat sich Schönau a. Königssee in den letzten Jahren verstärkt als Ferienziel für Wander- und Aktivurlauber sowie für internationale Tagesgäste etabliert.

Trotz steigender Nachfrage und mehr Übernachtungen sind im Verbandsgebiet (Verbandsgebiet BGLT / TRBK: Schönau am Königssee, Berchtesgaden, Bischofswiesen, Ramsau, Marktschellenberg) von Schönau am Königssee seit 1995 (Bettenanzahl im Verbandsgebiet : 23.588) gegenüber 2011 (Bettenanzahl im Verbandsgebiet: 18.555) 5.000 Betten verloren gegangen. Bei einer durchschnittlichen Belegung der Betten an 120 Tagen resultieren 600.000 Übernachtungen weniger.

Fazit ist, dass ein hoher Bedarf an zeitgemässen Tourismuseinrichtungen besteht. Diese Tatsache ist Grundlage für das Konzept einer touristischen Zentrumsentwicklung der N+F Königssee AG.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## BEDARFSSITUATION HOTELERIE



# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## VORHABEN

An dem Standort in Schönau a. Königssee soll ein vier Sterne Familien- und Wellness Hotel entstehen. Neben modernen Hotelzimmern ist ein grosszügiger Wellnessbereich sowie ein Gastronomie- und Tagungsbereich vorgesehen. Das bestehende Hotel Königssee soll gleichzeitig um etwa 55 Zimmer erweitert werden.

In Ergänzung zum Familien- und Wellnesshotel sind Ferienapartments konzipiert, die als Eigentumswohnungen verkauft werden und von dem Hotel betrieben werden. Das Hotel bietet den Eigentümern die Option an, die Apartments während deren Abwesenheit fremd zu vermieten.

In Nachbarschaft zum bestehenden ‚alten Bahnhof‘ sollen zwei Geschäftshäuser entstehen, wovon das eine direkt zur Seestrasse orientiert ist. Insgesamt entstehen hier Verkaufs- und Gastronomienutzungen, die sich optimal in das bestehende Angebot integrieren (Boutique, Kiosk, Souvenirladen, Einrichtungsgegenstände, Gastronomie). Der ‚alte Bahnhof‘ soll weiter als Gastronomische Einheit genutzt werden.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## VORHABEN



Alter Bahnhof und Geschäftshäuser 1'800 m<sup>2</sup>

Wellnesshotel 14'000 m<sup>2</sup>

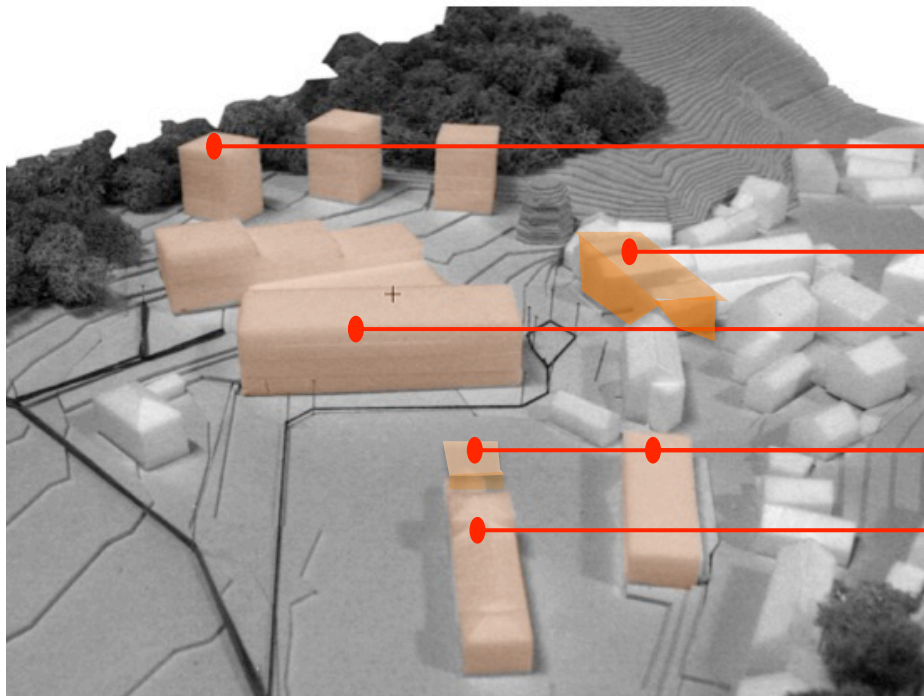
Ferienapartments 4'500 m<sup>2</sup>

**Total 20'300 m<sup>2</sup>**

Erweiterung Hotel Königssee

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## VORHABEN



Apartments 4'500 m<sup>2</sup>

Erweiterung Hotel Königssee

Wellnesshotel 14'000 m<sup>2</sup>

Geschäftshäuser 1'300 m<sup>2</sup>

Alter Bahnhof 500 m<sup>2</sup>

**Total 20'300 m<sup>2</sup>**

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## VORHABEN

### Nutzungsmix mit Kennzahlen

Familie und Wellness Hotel	14.000	m2	Geschossfläche
Zimmeranzahl	140	Stk.	
Bettenanzahl	280	Stk.	
Geschossigkeit			E+3

Verkaufs und Gastronomienutzung	1.800	m2	Geschossfläche
Geschossigkeit			E + 1

Ferienapartments	4.500	m2	Geschossfläche
Wohnungen Appartments	40	Stk.	
Betten Appartments	120	Stk.	
Geschossigkeit			E + 5

Hotel Grösswang (Erweiterungsbau)	3.000	m2	Geschossfläche
Zimmeranzahl	60	Stk.	
Bettenanzahl	120	Stk.	
Geschossigkeit			E + 2

Parkgarage	5.000	m2	Geschossfläche
------------	-------	----	----------------

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## VORHABEN

Nutzungsaufteilung Familien- und Wellnesshotel:

Logisfläche (Zimmer)	ca. 5'500 m <sup>2</sup> BGF
Gastronomie	ca. 2'000 m <sup>2</sup> BGF
Wellnessbereich	ca. 2'500 m <sup>2</sup> BGF
Öffentliche Bereiche	ca. 2'000 m <sup>2</sup> BGF
Verwaltung / Haustechnik	ca. 2'000 m <sup>2</sup> BGF

Parkfläche für ca. 150 Fahrzeuge (ca. 5'000 m<sup>2</sup> BGF)

Ein Grossteil der Parkplätze (ca. 80 – 100) soll unterirdisch errichtet werden. In der weiteren Planung wird konkretisiert welche Anzahl von Parkplätze sinnvoller Weise überirdisch errichtet werden kann. Die den Apartmenthäusern zugeordneten Parkplätze können möglicherweise teilüberdeckt realisiert werden.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## VORHABEN

### Sortiment und Flächen Geschäftshaus

(BGF = Bruttogeschossfläche, VK = Verkaufsfläche)

Alter Bahnhof	ca. 500 m <sup>2</sup> BGF / ca. 450 m <sup>2</sup> VK	> Gastronomienutzung
Geschäftshaus Seestrasse	ca. 1'000 m <sup>2</sup> BGF / ca. 850 m <sup>2</sup> VK	> Ladenflächen
Geschäftshaus Park	ca. 300 m <sup>2</sup> BGF / ca. 250 m <sup>2</sup> VK	> Ladenflächen

Bemerkung: die reine Verkaufsfläche ist ca. 85% der BGF. Das Sortiment wird bei laufender Projektvertiefung konkretisiert. Das vorgeschlagene Sortiment entspricht den heutigen Vorstellungen.

Für den Alten Bahnhof ist eine Gastronomienutzung vorgesehen, in den Geschäftshäusern sind aus heutiger Sicht folgende Nutzungen angestrebt: Boutique, Kiosk, Souvenirladen, Einrichtungsgegenstände, Gastronomie



# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau a. Königssee

## STÄDTEBAULICHES KONZEPT

Die Münchner Architekten MP-A haben auf Grundlage Ihrer Ortsanalyse sich dazu entschieden, abweichend von den bisherigen Planungsansätzen den Park und den alten Bahnhof weitgehend frei zu halten. Der Hotelkörper ist als Riegelbau so platziert, dass die Hauptfassade auf den Park ausgerichtet ist. Die Massstäblichkeit des Hotels wird so im Zusammenhang mit dem Park wahrgenommen und räumlich gerechtfertigt.

Die Apartmentgebäude werden als Typologien entwickelt, die sich an dem benachbarten Findling orientieren. Am Hang positioniert, mit der Waldlinie im Hintergrund, ist die Höhe der sechsgeschossigen Wohngebäude vertretbar, da die Massstäblichkeit der Gebäude im Zusammenhang mit dem Landschaftsraum und der angrenzenden Waldrandlinie und nicht im Zusammenhang mit der Dorfstruktur wahrgenommen wird. In der weiteren Planung wird mittels einer Differenzierung von Sockelgeschoss, Mittelbereich und Dachgeschoss die vertikale Unterteilung der Apartmentgebäude untersucht. Zielsetzung ist die Reduktion der Massivität der Gebäude in der Wahrnehmung. Von der Materialisierung her wird ein Holzbau-Konzept untersucht, das in Anlehnung an den Wald erfolgt.

Das Geschäftshaus entlang der Seestrasse fügt sich städtebaulich in das bestehende Bild gut ein, optimiert die Frequentierung und ergänzt das bestehende Sortiment des Orts. Die Architektur wird eng an die Typologie der Umgebung angelehnt.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau am Königssee

## HAUPTKONFLIKTPUNKTE

### Naturschutz

Das derzeitige Grundkonzept betrifft keine amtlich festgesetzten Biotope der Bayerischen Biotopkartierung oder andere rechtskräftige Schutzgebiete. Aus naturschutzfachlicher Sicht ist es sehr zu begrüßen, dass bereits versiegelte und durch verschiedene Nutzungen beanspruchte Fläche verwendet werden.

Der Schwerpunkt einer speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung wird auf Fledermausarten liegen, die Gebäudestrukturen und Waldbrandbereiche als Quartiere und / oder Jagdhabitats nutzen. Im Rahmen der erforderlichen Geländeaufnahmen für den Umweltbericht wird geprüft, ob sich in dem zu entfernenden Gebäudebestand Vorkommen solcher gebäudebewohnender Fledermausarten befinden.

Die bestehenden Gehölz- und Waldstrukturen werden auf Ihre Lebensraumfunktion (potenzielle Höhlenbäume) geprüft. Liegen Hinweise auf die Nutzung durch Fledermäuse oder auch Vogelarten (z.B. Spechtarten) vor, wird die naturschutzfachliche Wertigkeit geprüft. Liegen Hinweise auf Artvorkommen vor, werden eventuell weitere Sonderuntersuchungen nötig, um die Belange des speziellen Artenschutzes zu bearbeiten.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau am Königssee

## HAUPTKONFLIKTPUNKTE

### **Landschaftliche Einbindung**

Grundsätzlich ist das Gebiet schon jetzt dicht besiedelt und durch verschiedene Nutzung stark frequentiert, so dass ein Vorkommen stark störungsempfindlicher Arten unwahrscheinlich ist.

Eine Beeinträchtigung der Waldstrukturen ist nicht zu erkennen, da sich das Grundkonzept innerhalb der bestehenden Flurstücksgrenzen bewegt und ein Eingriff in den bestehenden Waldrand voraussichtlich nicht oder nicht wesentlich erfolgt. Des Weiteren ist bei einer waldrandnahen Bebauung die Baumfallgrenze zu berücksichtigen. Die Waldflächen haben laut Waldfunktionsplan eine besondere Bedeutung für den Bodenschutz.

Erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sind nicht zu erwarten. Die bestehenden mehrstöckigen Gebäude werden laut Grundkonzept durch wiederum mehrstöckige Gebäude ersetzt.

### **Wasserwirtschaft**

Planungen bezüglich dem Pletzgraben werden frühzeitig mit dem Wasserwirtschaftsamt abgestimmt. Laut dem Informationsdienst alpine Naturgefahren sind für den Pletzgraben mehrere Hochwasserereignisse im Nordosten und Osten des jetzigen Hotelgeländes gelistet. Es ist vorgesehen, dass der Pletzgraben rückgehalten wird, und verrohrt, entlang dem Hotelfundament geleitet wird.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau am Königssee

## HAUPTKONFLIKTPUNKTE

### **Verkehr**

Der zu erwartende Kfz-Verkehr kann durch eine sinnvolle Anlage der Tiefgaragenzu- und ausfahrten im Norden des Parkhotels verträglich gesteuert werden. Die Anzahl an Kfz-Fahrten im Westen und Süden des Parkhotel Königssee wird somit auf ein Mindestmaß (aus der Vorfahrt) reduziert. Es ist nicht von einer ausgeprägten Spitzenstunde auszugehen, da rund die Hälfte der Verkehrserzeugung auf Urlauberverkehr zurückzuführen ist, welcher sich im Regelfall über den Tag stark verteilt abwickelt. Es ist daher davon auszugehen, dass der Beschäftigtenverkehr morgens und abends in Abhängigkeit von Dienstplänen ausgeprägt ( $\leq 90$  Kfz-Fahrten) sein kann. Bedingt durch die nördliche Zufahrt in die Tiefgarage sind die Verkehrsspitzen verträglich abwickelbar.

### **Lärm**

Zusammenfassend ergibt sich auf Grundlage der vorgelegten Planung, dass aus Geräuschen des fließenden Verkehrs keine Überschreitungen geltender Grenz- bzw. Richtwerte zu erwarten sind. Es wird höchst vorsorglich darauf hingewiesen, dass für Parkplätze ebenfalls Anforderungen gelten. Sollte ein privater Parkplatz (nicht öffentlich gewidmet) errichtet werden, so muss dessen Mindestabstand zu einer Wohnnutzung im Mischgebiet bei einer Nachtnutzung mindestens 15 m betragen. Der notwendige Abstand kann im Einzelfall auch größer sein. Dies ist insbesondere zu beachten, wenn das bestehende Waldstück östlich des Immissionsortes in einen Parkplatz „umgenutzt“ werden soll. Aber auch hier ist die Frage der Widmung von zentraler Bedeutung.

# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau am Königssee

VISUALISIERUNG – BLICK VOM KÖNIGSSEE



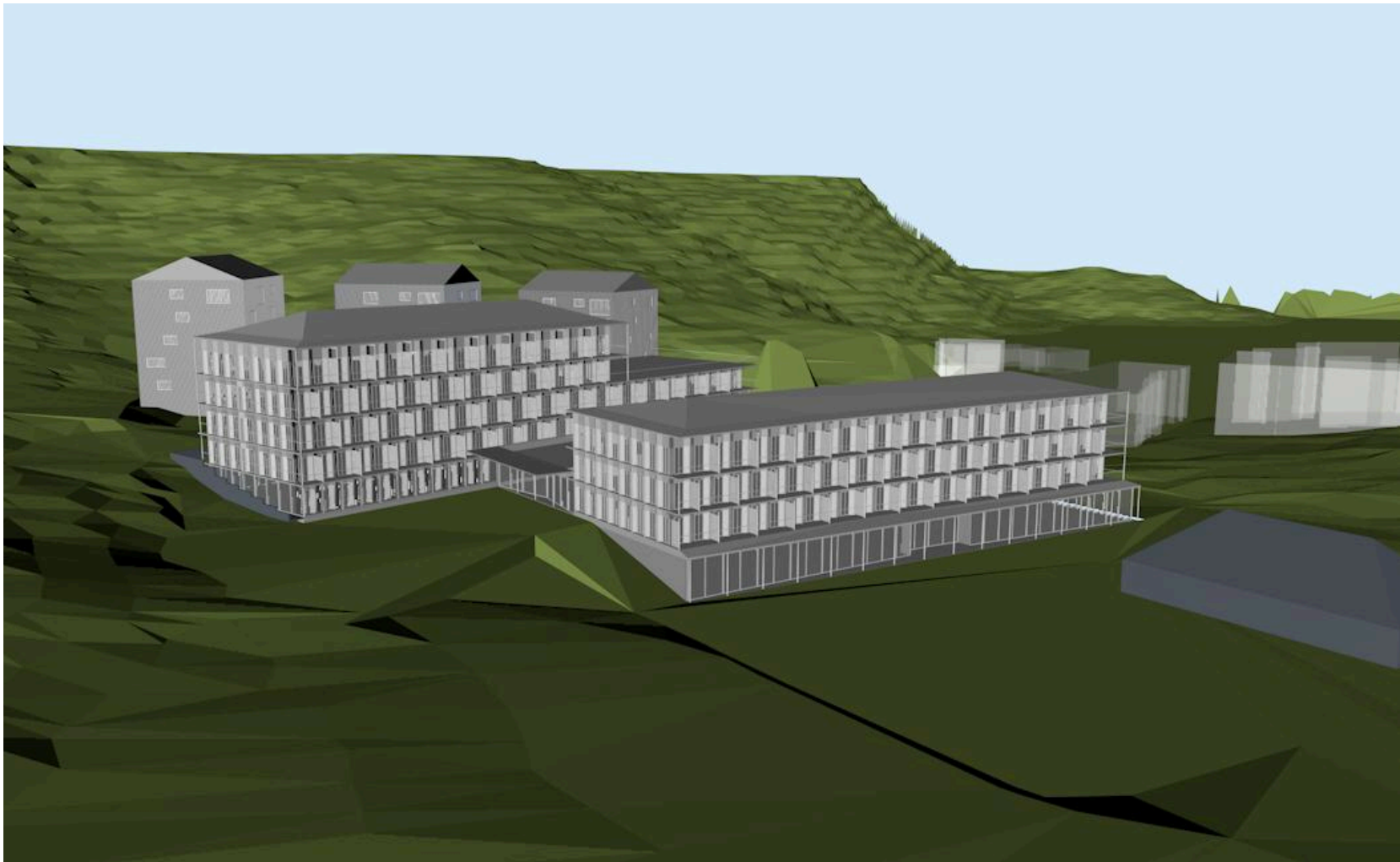
# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau am Königssee

VISUALISIERUNG – BLICK VOM ALTEN BAHNHOF



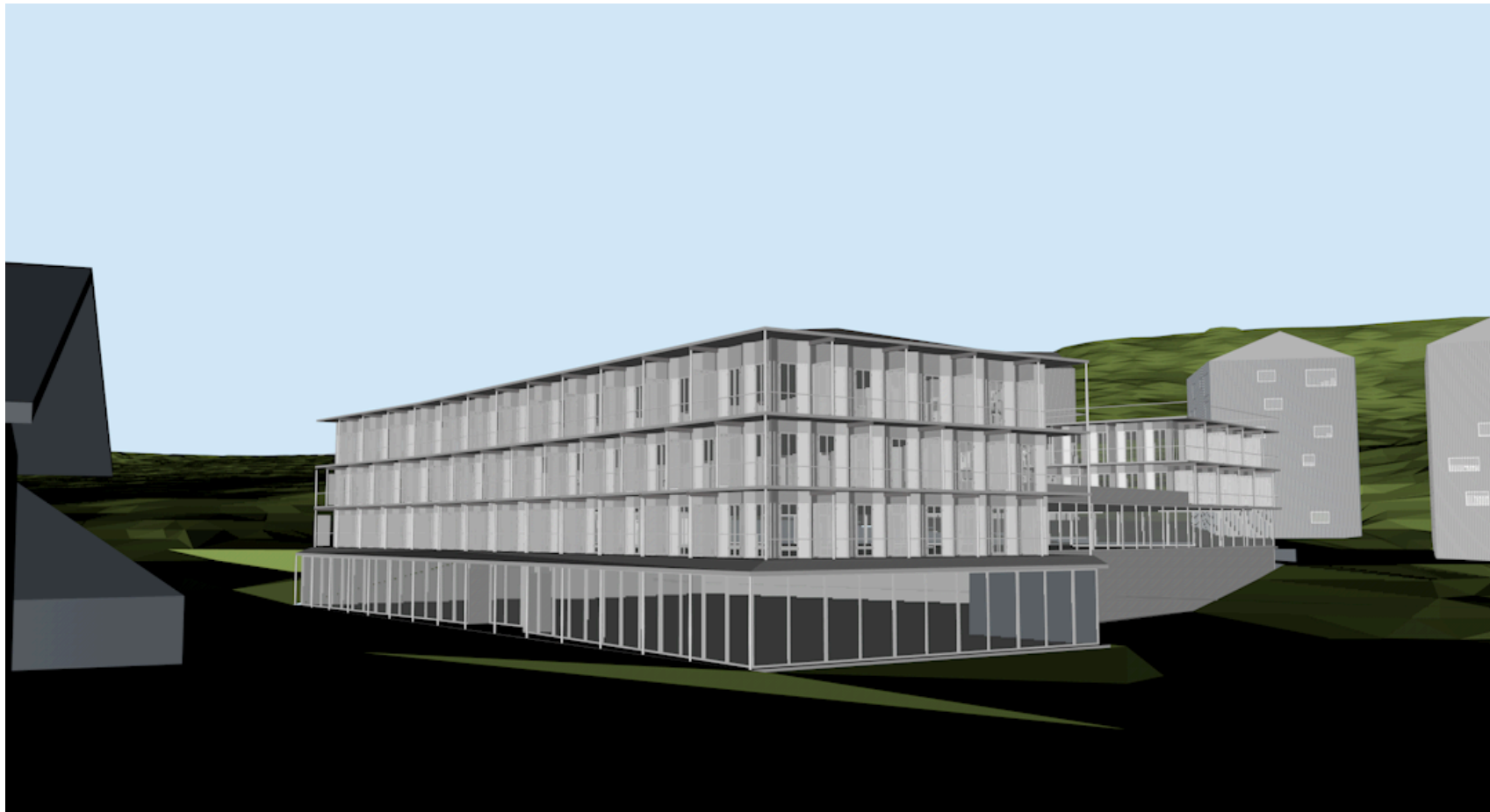
# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau am Königssee

VISUALISIERUNG – FLUGSKIZZE



# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau am Königssee

VISUALISIERUNG – FLUGSKIZZE





# Touristische Zentrumsentwicklung Schönau am Königssee

## Anhang

Planungshistorie

Verkehrsgutachten

Lärmgutachten