

ALBSTADT

DRUCKSACHE

Nr. 044/2019

Stadtplanungsamt

Penck, Gerhard

13.02.2019

Betrifft: Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019, sowie Beantragung auf Zielabweichung vom Regionalplan Neckar-Alb 2013 von Einzelstandorten

Beratungsfolge	Sitzungstermin	Ö/NÖ	Zuständigkeit	Ergebnis
Technischer- und Umweltausschuss	12.03.2019	N	Vorberatung	mehrheitlich empfohlen
Verwaltungs- und Finanzausschuss	14.03.2019	N	Vorberatung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Onstmettingen	18.03.2019	Ö	Empfehlung	mehrheitlich empfohlen
Ortschaftsrat Lautlingen	19.03.2019	Ö	Empfehlung	mehrheitlich empfohlen
Ortschaftsrat Margrethausen	22.03.2019	Ö	Empfehlung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Burgfelden	20.03.2019	Ö	Empfehlung	einstimmig abgelehnt
Ortschaftsrat Laufen	25.03.2019	Ö	Empfehlung	einstimmig empfohlen
Ortschaftsrat Pfeffingen	27.03.2019	Ö	Empfehlung	einstimmig empfohlen
Gemeinderat	28.03.2019	Ö	Entscheidung	

Beschlussvorschlag

1. Der Gemeinderat beschließt das „Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019“ bestehend aus Konzept-Text und den Anhängen I – III und den Anlagen I – VII
2. Die Verwaltung wird beauftragt, den Antrag auf Zielabweichung vom Regionalplan Neckar-Alb 2013 wie im „Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019“ (Konzept-Text Kapitel III) dargestellt beim Regierungspräsidium Tübingen zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen

Produktgruppe/Produkt/Projekt:

Bezeichnung:

Aufwendung/Auszahlungen: Euro

Finanzierung:

Planansatz Haushaltsjahr: Euro

Verpflichtungsermächtigungen

Haushaltsjahr: Euro

über- /außerplanmäßige

Aufwendungen/Auszahlungen: Euro

Haushaltsmittel gesamt: Euro

davon lt. Haushaltsplan für diese

Maßnahme vorgesehen: Euro

Haushaltsmittel:

stehen zur Verfügung stehen nicht zur Verfügung stehen nur in Höhe von Euro zur Verfügung

Deckungsvorschlag:

Sachverhalt

I. Vorgeschichte, Grundlagen und Vorgehensweise

Anlass und Grundlagen für das Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019

(Kapitel I 1. bis I 3.)

Die Kapitelhinweise beziehen sich jeweils auf das der Drucksache beiliegende Konzept

Ein wichtiger Baustein in der Stadtentwicklung der Stadt Albstadt ist die Förderung des Tourismus. Deshalb wurde 2010 im Auftrag der Stadt Albstadt ein **Masterplan Tourismus** vom Fachbüro PROJECT M GmbH aus München entwickelt, welcher die touristische Grundsatzstrategie sowie den konkreten Leitfadens für eine systematische, den Albstädter Potenzialen entsprechende und damit langfristige und nachhaltige touristische Stadtentwicklung bildet. Der Masterplan Tourismus Albstadt fußt auf dem **Tourismuskonzept des Landes Baden-Württemberg** (Herausgeber: Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg, Ministerium für Ernährung und Ländlichen Raum Baden-Württemberg, 2009), welches einen Handlungsrahmen für eine stärkere als bislang vernetzte und kooperative Tourismusentwicklung im Land bildet. In dem Landestourismuskonzept wird die „Destinationsmarke Schwäbische Alb“ als übergeordnete Marketingstrategie angesehen.

Die "Eckpfeiler" des Masterplan Tourismus 2010 bilden die Kernthemen „natursportliche Aktivitäten“ wie Wandern, Mountainbike, Winterwandern und Langlauf. Das Leitprojekt zum Thema "Wandern" bildet die Entwicklung der qualitätsgeprüften **Premiumwanderwege „Traufgänge“**. Albstadt wurde 2019 bereits zum zweiten Mal vom Deutschen Wanderinstitut zur „Premiumwanderregion Traufgänge Schwäbische Alb“ zertifiziert. Diese Zertifizierung bringt zum Ausdruck, dass Albstadt als einzige Region in Baden-Württemberg Premiumwanderregion ist und auf dem deutschen Wandermarkt mit den sieben weiteren Premiumwanderregionen aus dem Bundesgebiet bereits heute einen bedeutenden Platz einnimmt und auch entsprechend Aufmerksamkeit auf sich zieht. Zudem wurde Albstadt für seine Bike-Angebote (MTB-Strecken, Gastgeber, E-Bike-Ladestationen und Events) von der Tourismus Marketing GmbH Baden-Württemberg der äußerst werbewirksame „Outdoor Award 2019“ verliehen. Dies zeugt davon, dass auch das MTB-Angebot Albstadts sehr positiv wahrgenommen und gewürdigt wird.

Zudem verlaufen die Fernwanderwege „Albsteig/Schwäbische-Alb-Nordrand-Weg“ und „Donau-Zollernalb-Weg“ sowie die regionale Radrundstrecke „Mamut-Tour“ und MTB-Strecke „Bike-Crossing“ durch die Albstädter Gemarkung. Des Weiteren gibt es in Albstadt vier Mountainbike(MTB)-Trails und verschiedene Loipen. Die starke Frequentierung der bis 2013 entwickelten 9 Premium(winter)wanderwege und des neu im Juli 2018 umgesetzten „Traufgängerle Hexenküche“ verstärkt den Bettenmangel, aber auch die Nachfrage nach zusätzlichen Traufgänge-Hüttenkapazitäten, sprich nach gastronomischen Angeboten an den Wanderrouten und Aktivwegen gelegen. Der Masterplan Tourismus enthält einen Katalog aus 53 Maßnahmen mit Priorisierung. In diesem gehört die wanderspezifische Qualitätsentwicklung des Gastgewerbes zu den Maßnahmen mit höchster Priorität.

Auch das **Stadtentwicklungskonzept „Albstadt 2030⁺ - Zukunft gestalten“** kommt zu dem Ergebnis, dass ein hohes Potenzial für den Tourismus (durch Natur und Landschaft) besteht. Dem Masterplan Tourismus mit seinem Kernprojekt der „Traufgänge“ und den weiteren verschiedenen Teilprojekten, so auch dem „Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019“, kommt somit auch die Aufgabe zu, die Albstädter Wirtschaftsstruktur durch Hinzufügen einer weiteren Erwerbssäule auf eine breite Basis zu stellen. Der Wirtschaftsaktivität soll durch das Etablieren einer neuen Marke im touristischen Bereich zusätzlich auch ein ergänzendes Image, ein positives Attribut gegeben werden, weg von der Definition eines Standortes mit ausschließlich technischer Produktion.

Auch das Stadtmarketingkonzept von Chateau Louis (2017) sieht die touristischen Anstrengungen Albstadts samt Masterplan Tourismus und Tourismus-Marketing als sehr erfolgreich und sehr wichtig für Albstadts Entwicklung an. In der Konzeptentwicklung wurde festgestellt, dass die stärksten Treiber, um nach Albstadt als Gast, Einpendler oder in sonstiger Form zu kommen, die Natur und das Outdoor-/ Freizeitangebot sind. Chateau Louis bekräftigt damit, dass Albstadt mit seinem Masterplan und seinem Tourismus-Marketing an einem wichtigen Zukunftsprojekt für die Stadt arbeitet.

Der Masterplan Tourismus der Stadt Albstadt wurde für die Jahre 2010 bis 2015 evaluiert. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass durch die Einzelkomponenten und -konzepte, so auch durch das Traufgänge-Hüttenkonzept

(ehemals Vesperhüttenkonzept „Traufgänge Hütten“), die Schwäbische Alb zumindest in einem Teilbereich als Wanderdestination wahrgenommen wird. Die Traufgänge werden von vielen Besuchern aus den Quellmärkten Stuttgart, ganz Baden-Württemberg und anderen Bundesländern genutzt. Der Evaluierungsprozess hat auch gezeigt, dass grundlegende infrastrukturelle Ergänzungen, insbesondere im gastronomischen Angebot entlang der Wanderstrecken vermisst werden. Die Verbesserung an Übernachtungskapazitäten und vor allem an gastronomischem Angebot an den „Traufgängen“ ist folglich eine touristische Notwendigkeit, um das bisher gelungene Tourismuskonzept der Stadt zu einem wirklichen Erfolg zu machen. Die Umsetzung des Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzeptes ist somit für die Erreichung der Ziele der Stadtentwicklung für Albstadt im Sektor Tourismus von hoher Bedeutung und wird sowohl durch den Masterplan Tourismus als auch durch das sich darauf beziehende Stadtentwicklungskonzept Albstadt 2030⁺ (2018) begründet.

Die touristischen Anstrengungen Albstadts stellen nicht nur eine Förderung des Tourismus dar. Die Angebote kommen vielmehr auch den Albstädterinnen und Albstädter selbst zugute und tragen zur hohen Lebensqualität in Albstadt bei. Wirtschafts- und Industrievertreter aus Albstadt haben mehrfach selbst bekundet, dass ein weiterer positiver Effekt der touristischen Anstrengungen auch ein Attraktivitätsgewinn der Betriebe bei der Suche nach Fachkräften sei. Potenzielle Mitarbeiter würden zunehmend, das Outdoor- und Freizeitangebot Albstadts begrüßen und für eine Entscheidung Pro Albstadt werten.

Um das Kernprojekt „Traufgänge“ neben der Ausweisung von anderen Aktivwegen weiter auszubauen, wurde aufbauend auf den Masterplan Tourismus 2010 zunächst eine Standortuntersuchung für Übernachtungsmöglichkeiten und Vesperhütten (PROJECT M 2013) und darauf aufbauend eine **„Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Schaffung von Übernachtungskapazitäten und Vesperhütten am Standort Albstadt“** (PROJECT M 2013) erarbeitet. Aus den Ergebnissen daraus wurde das **Vesperhüttenkonzept „Traufgänge Hütten“** (PROJECT M 2014) erstellt. Ziel der beiden Konzepte war es, Standorte für die festgestellten Defizite an Übernachtungskapazitäten und dem gastronomischen Angebot vor allem an den Premium(winter)wanderwegen, aber auch an den anderen Aktivwegen (MTB-Trails, Loipen, Fernwanderwegen), zu prüfen und auf Eignung und Umsetzbarkeit zu bewerten.

Aufgrund der erforderlichen Lage der Traufgänge-Hütten am Premium(winter)wanderwegenetz „Traufgänge“, möglichst in Verbindung mit anderen Aktivwegen um Synergieeffekte nutzen zu können, sind mögliche Konflikte mit den **Zielen der Raumordnung** nicht auszuschließen. Deshalb wurde die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens für einzelne mögliche Standorte der Traufgänge-Hütten (teilweise mit Übernachtungsmöglichkeiten) notwendig. Ein **Antrag auf Zielabweichung** wurde im Jahr 2015 gestellt. Am 20.06.2016 wurde das **Ruhen des Verfahrens beantragt**. Diesem Antrag wurde vom Regierungspräsidium Tübingen am 28.06.2016 stattgegeben.

Zwischenzeitlich haben sich zu der Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Schaffung von Übernachtungskapazitäten und Vesperhütten am Standort Albstadt (PROJECT M 2013) und dem 2014 vorgelegten Traufgänge-Hüttenkonzept(ehemals Vesperhütten-Konzept „Traufgänge Hütten“) (PROJECT M 2014) sowie dem 2015 eingereichten Antrag auf Zielabweichung für die Traufgänge-Hüttenstandorte in Albstadt (Büro Dr. Grossmann 2015) **einige Änderungen bei möglichen Standorten für Übernachtungsmöglichkeiten und Traufgänge-Hütten** ergeben. Es sind neue Standorte geprüft worden bzw. an konfliktreichen Standorten sind verschiedene Alternativen hinzugekommen, die betrachtet und bewertet werden müssen. Auch aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurden Standorte verschoben.

Die bestehenden Konzepte und Studien stellen die **Grundlage für das Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019** dar. Neben den Standorten sind auch die Definition und Eckdaten-Profile für Hütten z.B. in Bezug auf Öffnungszeiten angepasst worden. Die „Muss“- und „Kann“-Kriterien sind überarbeitet und angepasst worden. Zudem wurde das Vorhaben (Neubau, Aus- oder Anbau) an einzelnen Standorten konkretisiert. Soweit möglich sind die geplanten Bauvorhaben konkreter beschrieben als bisher. Die Ergebnisse der „Stellungnahme aus lärmtechnischer Sicht“ (Planung + Umwelt Dr. Michael Koch 2019) haben zudem Auswirkungen auf die Lage von neuen Traufgänge-Hütten.

Aus den genannten Gründen werden sowohl das Traufgänge-Hüttenkonzept als auch das Übernachtungskonzept als **„Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019“** in der Version 2019 neu aufgestellt. Zur Erarbeitung der Neuauflage des „Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019“ wurde das Büro 365° in Überlingen beauftragt.

Alle bislang geprüften Standorte sowohl im Außen- als auch im Innenbereich sind Bestandteil des Konzeptes 2019. Sie werden nach der touristischen Standorteignung (Übernahme der Bewertung aus der Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Schaffung von Übernachtungskapazitäten und Vesperhütten am Standort Albstadt (PROJECT M 2013), nach Kriterien der Raumordnung und nach Umweltkriterien getrennt beschrieben, bewertet und in einem Übersichtslageplan dargestellt.

Zustand und Handlungsbedarf Übernachtungskapazitäten 2019 (Kapitel II 1.1.4)

In der Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Schaffung von Übernachtungskapazitäten und Vesperhütten (PROJECT M 2013) wird festgestellt, dass noch zu wenig „Qualitätsgastgeber Wanderbares Deutschland“ vorhanden sind, die zielgruppenspezifische Ausrichtung zu gering ist, es zu wenig Betriebe mit regionalen Besonderheiten gibt. **Im Fazit der Bedarfsanalyse wird festgestellt, dass ein dringender Handlungsbedarf im Bereich Übernachtungen in Albstadt besteht.** Auch im Evaluationsbericht Touristischer Masterplan Albstadt (PROJECT M 2015) wird aufgezeigt, dass grundlegende infrastrukturelle Veränderungen vermisst werden. Kapazitätsengpässe gibt es demnach insbesondere bei touristisch nutzbaren Übernachtungskapazitäten, in gut erreichbaren Tallagen mit Nähe zu Wander-/ MTB-Strecken und bei Übernachtungsmöglichkeiten für Gruppen. Daraus resultierend wird ein Bedarf für Wander und MTB-Hotellerie (u.a. gruppengerechte Zimmer und Lounges) sowie professionell betriebene Unterkünfte im Mittelklasse- und Budgetbereich (2-4 Sterne) formuliert. Es besteht ein Bedarf von mindestens ca. 200 neuen Betten sowie nach Kompensation von ca. 80 ggf. wegfallenden Betten. Einige Hotelbetriebe haben zwischenzeitlich ganz oder teilweise geschlossen, wie z.B. Gasthof Alt-Ebingen, das Hotel Breite und die Gasthöfe/Hotels Grüne Au und Rössle.

Der Handlungsbedarf zur Schaffung von Übernachtungskapazitäten wurde vom Vorsitzenden des dwif e.V. (Deutsches Wirtschaftswissenschaftliches Institut für Fremdenverkehr an der Universität in München) Dr. Bernhard Harrer bei einem Vortrag am 11.10.2018 im Verwaltungs- und Finanzausschuss (VAuFA) der Stadt Albstadt sowie in einem Pressegespräch ausdrücklich bestätigt. Aus der täglichen Arbeit im Tourismusmarketing der Stadt Albstadt kann dies ebenfalls bestätigt werden (Stand November 2018). Der bisher nicht ausreichend abgedeckte Bedarf an Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeiten an den Traufgängen wird von vielen Gästen regelmäßig bemängelt.

Zustand und Handlungsbedarf Traufgänge-Hüttenkapazitäten 2019 (Kapitel II 1.2.3)

In der Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Schaffung von Übernachtungskapazitäten und Vesperhütten (PROJECT M 2013) wird festgestellt, dass an den vorhandenen Aktivwegen Versorgungslücken vorhanden sind, sprich es einen Mangel an gastronomischer Versorgung für Ausflügler und Aktive gibt. Die Dichte an gastronomischer Versorgung an den Traufgängen ist zu gering oder gar nicht vorhanden, es gibt keine ausgezeichneten und nur wenig zielgruppenspezifische Betriebe und wenige mit regionalen Besonderheiten. Die Öffnungszeiten sind ungenügend.

In der Studie wurde ein hohes standörtliches Potenzial an verschiedenen Wegeschnittstellen von Wander- und MTB-Strecken festgestellt. Dort ist zum Teil eine funktionierende Bestandsgastronomie vorhanden, aber teilweise nicht ausreichend. Der Zollernburg-Panoramaweg ist der am stärksten frequentierte Premiumwanderweg. Folglich gibt es dort auch den stärksten Bedarf an gastronomischen Einrichtungen.

Die Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie Vesperhütten 2013 (PROJECT M 2013) kommt zu dem Ergebnis, dass ohne die Schaffung von Traufgänge-Hütten entlang der Aktivwege die Umsetzung des Masterplans Tourismus gefährdet ist. Die Defizite in der Versorgung der Wanderer und an Sanitäreinrichtungen entlang der Wege würden mittel- bis langfristig zu mangelnder Attraktivität des Standortes und damit zu rückläufigen Nutzerzahlen führen. Aus Sicht der Gutachter sollten mindestens 3-4 Standorte im Rahmen des Traufgänge-Hüttenkonzepts in Wert gesetzt werden. Es sind insbesondere die Versorgungslücken entlang der hoch frequentierten Aktivwege in den Stadteilen Burgfelden, Onstmettingen und Ebingen zu schließen.

Der Hotel- und Gaststättenverband DEHOGA Baden-Württemberg e.V. befürwortet eine Realisierung von Traufgänge-Hütten (Schreiben an die Stadt Albstadt vom 14.12.2015), da die ansässigen Betriebe die starke Nachfrage nicht abdecken können.

Die IHK Reutlingen teilte mit Schreiben vom 30.10.2015 mit, dass sie es für unerlässlich halte, „die im Vergleich zu anderen Destinationen unterentwickelte gastronomische Versorgung“ auszubauen, um keinen

Standortnachteil für die Stadt Albstadt durch vermeintliche planerische Überreglementierungen entstehen zu lassen.

Auch die Tourismus-Marketing Baden-Württemberg und der Schwäbische Alb Tourismusverband haben sich positiv für zusätzliche Traufgänge-Hütten in Albstadt ausgesprochen. Sie sehen insgesamt die Schwäbische Alb, insbesondere Albstadt im Zollernalbkreis, hier noch als nachholbedürftig an.

Das Tourismusmarketing der Stadt Albstadt bestätigt den nicht ausreichend abgedeckten Bedarf an Einkehrmöglichkeiten an den Traufgängen und weist darauf hin, dass ein sehr großer Teil der potenziellen Betreiber der möglichen Traufgänge-Hütten aus Albstadt selbst kommen wird. Es gibt Albstädter Gastronomen, die selbst gerne investieren würden aber auch auswärtige Albstädter, die wieder nach Albstadt zurückkommen wollen.

Der bisher nicht ausreichend abgedeckte Bedarf an Einkehr- und Übernachtungsmöglichkeiten an den Traufgängen wird von vielen Gästen regelmäßig bemängelt. Das ungenügende Gastronomieangebot wird aber nicht nur von touristischen Gästen kritisiert, sondern auch von Einheimischen, die selbst gerne auf den Traufgängen unterwegs sind und oft keinen Platz bekommen. Auch Vertreter aus Industrie, Wirtschaft und Handel bemängeln, dass sie für etwaige Arbeitsessen nur sehr wenige Gastronomiebetriebe in Albstadt vor Ort finden. Auch diese würden es begrüßen, ähnlich wie beim Brunnental, eine rustikale touristische Atmosphäre für geschäftliche Termine nutzen zu können. Gastronomiebetriebe wie Traube, Schmid zur Schwane, Breite, Grüne Au sind ersatzlos weggefallen.

Standortkriterien und projektspezifische Anforderungen an Übernachtungsstandorte 2019 (Kapitel II 1.1.2)

Für die Übernachtungsstandorte sind Standortkriterien und projektspezifische Anforderungen für die Kernzielgruppen der Wanderer, Mountainbiker und Wintersportler definiert. Die Standortansprüche sind hinsichtlich der Lage weniger spezifisch und daher flexibler als die Voraussetzungen an eine Traufgänge-Hütte. Die projektspezifischen Anforderungen umfassen z.B. den ganzjährigen Betrieb oder Angaben zum Service.

Standortkriterien und projektspezifische Anforderungen an Traufgänge-Hüttenstandorte 2019

(Kapitel, II 1.2.1)

Für Traufgänge-Hütten sind Kriterien definiert, die ein Standort grundsätzlich erfüllen muss (sog. „Muss“-Kriterien und sog. „Kann“-Kriterien, die an geeigneten Standorten umgesetzt werden können).

Folgende Kriterien muss ein Standort für eine Traufgänge-Hütte erfüllen: Lage an oder in fußläufiger Entfernung zu Premium(winter)wanderweg „Traufgänge“, Sicherung und Ergänzung der Versorgungsfunktion an den Traufgängen und Aktivwegen, Standort in ruhiger Natur- und Alleinlage mit Blickbeziehung in die freie Landschaft / die Natur zur Erfüllung einer Erholungsfunktion, gute verkehrliche Erreichbarkeit, in fußläufiger Erreichbarkeit zu vorhandenem Parkplatz, sofern notwendig und machbar mit Erweiterungsmöglichkeit.

Neben den Standortkriterien sind projektspezifische Anforderungen definiert. Dies sind z.B. die „Muss“-Kriterien einer bewirteten Außenterrasse, des Angebots von Vollgastronomie mit Angebot von gut bürgerlicher Küche unter Verwendung von regionalen Produkten (Mittagessen, Vesper, Kuchen, Abendkarte), Qualitätsstandards für die Ausstattung, wie z.B. Infotafeln vor der Hütte. Die Traufgänge-Hütten sollten ganzjährig und sollten mind. bis 21:00 Uhr geöffnet haben Eine Öffnungszeit bis 23:00 sollte bei Betreiberwunsch jedoch möglich sein. Eine Durchführung von Gesellschaften mit längeren Öffnungszeiten ist möglich.

Die Traufgänge-Gastgeber sind alles „Schmeck-dem-Süden“-Gastronomen und auf die masterplandefinierten touristischen Zielgruppen spezifisch eingestellt. Ziel Albstadts ist es, dass alle neuen Gastronomen bei den Traufgänge-Hütten **„Traufgänge-Gastgeber“** (Albstädter Qualifizierungssiegel) werden und somit auch „Schmeck-den-Süden“-Gastgeber. Die **„Traufgänge-Gastgeber“** legen Wert auf gute Küche aus regionalen Produkten (Produkte aus Baden-Württemberg und aus dem Zollernalbkreis).

Vorgehensweise Standortprüfung 2019

Standortauswahl (Kapitel II 1.1.3, II 1.2.2)

Die **Übernachtungsstandorte** und **Traufgänge-Hüttenstandorte** im Konzept 2019 werden aus der Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie Übernachtung (PROJECT M 2013) bzw. dem Traufgänge-Hüttenkonzept 2014 heraus entwickelt. Im fortlaufenden Bearbeitungsprozess seit 2013 bzw. 2014 haben sich Änderungen zu und an einzelnen Standorten ergeben. Auch gibt es Änderungen zu den 2015 im Antrag auf Zielabweichung geprüften Standortvarianten. Es sind z.B. bedingt durch Investitionsabsichten oder bereits getätigte Investitionen von Eigentümern neue Standorte hinzugekommen. Es wurden aber auch Investitionsabsichten an einzelnen Standorten geändert, weshalb eine Realisierung der ursprünglich angedachten/ geprüften Übernachtungsmöglichkeit oder Traufgänge-Hütte heute nicht mehr möglich ist. Für die Übernachtungsstandorte wurden unter Bezugnahme auf den Bestand alle Ortsteile betrachtet. Auch bereits realisierte und bestehende Unterkünfte sind Bestandteil des Übernachtungskonzeptes Albstadt 2019. Die Traufgänge-Hüttenstandorte müssen an oder nahe den Traufgängen liegen. Hier wurden auch Varianten an den Standorten geprüft.

Bewertung und Beschreibung der Standorte (Kapitel II 2)

Da für die Übernachtungsstandorte und für die Traufgänge-Hüttenstandorte bislang nur eine **touristische Bewertung** vorlag, wurde ein Kriterienkatalog für die **Bewertung nach Raumordnerischen Kriterien_und Umweltverträglichkeit** für Standorte im Außenbereich (§ 35 BauGB) erarbeitet. Alle Standorte sind in **Steckbriefen** beschrieben und nach Kriterien bewertet (siehe Anhang I). Für die Standorte des Innenbereichs (§34 BauGB oder die innerhalb des Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegen), gibt es nur eine Bewertung nach touristischen Kriterien. Die Standorte im Außenbereich sind zusätzlich nach dem Kriterienkatalog Raumordnung und Umweltverträglichkeit bewertet.

Die projektspezifischen Kriterien sind definiert für das Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019. Der Kriterienkatalog bezieht sich auf die Kriteriengruppen 1 (Touristische und Ökonomische Eignung), 2 (Kriterien der Raumordnung) und 3 (Umweltverträglichkeit). Es sind Ausschlusskriterien, Prüfkriterien und Eignungskriterien zu den Kriterien der Raumordnung und der Umweltverträglichkeit ausgearbeitet. Der Kriterienkatalog wurde mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 am 24.09.2018 abgestimmt.

Insgesamt wurden **53 Standorte**, teilweise mit verschiedenen Standortvarianten, sowohl im planungsrechtlichen Innenbereich (§ 34 BauGB oder Bebauungspläne) als auch im Außenbereich (§ 35 BauGB) geprüft. Insgesamt wurden 86 Standortalternativen geprüft, die in 69 Steckbriefen beschrieben und bewertet sind.

Alle Standorte sind in einem Steckbrief (siehe Anhang I) beschrieben.

Insgesamt werden

- 23 Übernachtungsstandorte im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder rechtskräftiger Bebauungsplan,
- 26 Übernachtungsstandorte/-varianten im Außenbereich (§ 35 BauGB),
- 35 Traufgänge-Hüttenstandorte/-varianten im Außenbereich (§35 BauGB),
- 2 Traufgänge-Hüttenstandorte im Innenbereich (§ 34 BauGB) oder rechtskräftiger Bebauungsplan beschrieben und bewertet.

Die **Steckbriefe** (Anhang I) beinhalten u.a. Angaben zu Schutzgebieten nach Bundesnaturschutzgesetz und zu Vorrang- und Vorbehaltsgebieten des Regionalplans Neckar-Alb 2013, zur Lage allgemein, Parkierungssituation, verkehrlichen Anbindung mit PKW und ÖPNV, Anbindung an Traufgänge oder Mountainbikestrecken, die Vorhabenbeschreibung sowie davon ausgehende anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen, Ergebnisse von Natura2000-Vorprüfungen und speziellen artenschutzrechtlichen Prüfungen (nachrichtliche Übernahme Büro Dr. Grossmann 2015/2018) an dem Standort und eine Bewertung nach den oben genannten Kriteriengruppen „Touristische Bewertung / Standorteignung, Raumordnung und Umweltverträglichkeit“.

II. Standorte für Übernachtungen und Traufgänge-Hütten

Ergebnisse der Standortprüfung 2019

Die Ergebnisse der Prüfung aller Standorte sind in Kapitel II 3 zu finden. In dem Kapitel II 4.1 sind alle Übernachtungsstandorte 2019 mit Bewertung aufgeführt und in Kapitel II 4.2 alle Traufgänge-Hüttenstandorte 2019 mit Bewertung.

Übernachtungsstandorte 2019 (Kapitel II 4.1)

Es wurden insgesamt 49 Standorte bzw. Standortvarianten geprüft, von denen 25 Standorte im Übernachtungskonzept verbleiben. Davon sind 9 Bestand, 11 Neubau, 5 Ausbau / Umbau / Erweiterung der Übernachtungskapazitäten.

Es gibt diverse Gründe, warum geprüfte Standorte als Übernachtungsstandorte im Konzept 2019 nicht weiterverfolgt werden. Seit der Standortsuche 2013 haben sich z.B. Investitionsabsichten oder auch Grundstücksverfügbarkeiten geändert. So ist z.B. auf dem geprüften Standort an der Landesportschule zwischenzeitlich eine neue Sporthalle gebaut worden, weshalb das Grundstück nicht mehr zur Verfügung steht. Für Hotels in Ebingen z.B. gibt es neue Investoren, die Businesskonzepte vorgelegt haben, am Badkap haben sich neue Alternativen für die Realisierung von zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten ergeben. Für den Standort „Zitterhof“ oder „Am Schützenhaus“ sind Neubauten von Hotels aus Gründen der Raumordnung nicht realisierbar und auch nach Gesichtspunkten der Umweltkriterien sind diese Standorte kritisch zu sehen. Die Gründe, warum ein Standort nicht im Übernachtungskonzept 2019 verbleibt, sind in den Steckbriefen der jeweiligen Standorte (Anhang I) aufgeführt.

Von den verbliebenen 25 Übernachtungsstandorten befinden sich 17 im planungsrechtlichen Innenbereich:

Burgfelden:

- Landhaus Post (2 Ü/TGH)

Ebingen:

- Stellestraße/ Sauterarel (5 Ü)
- Bereich Poststraße / Bahnhof (6 Ü)
- Hotel Breite (7 Ü)
- Hotel Am Markt (Marktstr. 15) (8 Ü)
- Gartenstraße 41 + 43 (9 Ü)
- Alb Appartement Enzianweg (11 Ü)
- Fohlenweide (13 Ü)
- Süßer Grund (14 Ü)

Lautlingen:

- Campingplatz (Sonnencamping) (21 Ü)
- Badkap (23 Ü)
- Gasthaus Krone (24 Ü)

Margrethausen:

- Schönbühlstraße 10 (26 Ü)

Onstmettingen:

- Festplatz/Waldhornstraße (37 Ü)

Tailfingen:

- ehem. Fabrik Merz (Petrusstr.) (46 Ü)
- Landhaus Stiegel (48 Ü)
- Hotel Zitterhofstraße (49 Ü)

Von den verbliebenen **25 Übernachtungsstandorten** befinden sich **8 im planungsrechtlichen Außenbereich** (Standorte Zollersteighof, Brunnental, Ochsenberg, Dagersbrunnen, Käsenbachtal, Fuchsfarm, Burg, Berghaus Würz). Es ist aber **nur an drei Standorten im Außenbereich ein Anbau / Neubau vorgesehen**.

Diese liegen an oder in räumlicher Nähe zu folgenden Traufgängen bzw. einer Traufgänge-Hütte:

- Zollersteighof (33.1 Ü): Traufgang Zollernburg-Panorama → Anbau/Neubau
- Traufganghütte Brunntal (18.2 Ü): Traufgang Hossinger Leiter → Neubau
- Ochsenberg (27.1 Ü): Traufgang Ochsenbergtour → Umbau/Anbau
- Jugendzeltplatz Käsenbachtal (28.3 Ü/TGH): Traufgang Felsenmeersteig → Bestand
- Dagersbrunnen (34 Ü/TGH): Traufgang Zollernburg-Panorama → Bestand
- Fuchsfarm (35 Ü/TGH): Traufgang Zollernburg-Panorama → Bestand
- Burg (50 Ü): - → Umbau
- Berghaus Würz (52 Ü): - → Bestand

Folgende **Unterkunftsarten** sind Bestandteil des Übernachtungskonzeptes 2019: Hotels, Hostels, Budgetunterkünfte, MTB-Hotels, Sport- und Wellnesshotel, Ferienwohnungen und –appartements, Campingplatz mit Wohnmobilstellplätzen, Ferienchalets. Zudem wurden drei potentielle Standorte für Feriendörfer geprüft. Zwar möchte die Stadt Albstadt nicht generell auf die Entwicklung eines Feriendorfs verzichten, jedoch wird aus raumordnerischen und Umweltgründen sowie auf Grund der Bevorzugung der Entwicklung von Traufgänge-Hütten die Errichtung eines Feriendorfs an den geprüften Standorten in Albstadt derzeit nicht weiterverfolgt. Es ist nicht beabsichtigt, neue Campingplätze und Wohnmobilstellplätze zu entwickeln, da das Segment „Camping und Wohnmobil“ mit dem bestehenden Campingplatz „Sonnencamping“ in Lautlingen ausreichend abgedeckt ist.

Traufgänge-Hüttenstandorte 2019 (Kapitel II 4.2)

Es wurden insgesamt 37 Standorte bzw. Standortvarianten geprüft, von denen **10 im Traufgänge-Hüttenkonzept 2019** verbleiben. Davon sind 1 Bestand, 3 Neubau, 6 Ausbau / Umbau / Erweiterung.

Die 37 geprüften Standorte bzw. Varianten umfassen auch Alternativen an einem Standort. So wurden z.B. am Standort „Auf Stocken“ vier verschiedene Standortalternativen geprüft, am Standort „Waldäcker“ drei verschiedene, am Standort Pfeffingen vier. Die Gründe, warum ein Standort nicht im Traufgänge-Hüttenkonzept 2019 verbleibt, sind in den Steckbriefen der jeweiligen Standorte (Anlage I) aufgeführt.

Per Definition muss eine Traufgänge-Hütte im planungsrechtlichen Außenbereich liegen (Alleinlage in der Landschaft, ruhige Lage, Blickbezüge ins Grüne). Dennoch wurde auch hier versucht, Standorte auszuwählen, die an bestehende Gebäude im Außenbereich angrenzen und wo Erweiterungen arrondiert an Bestandsgebäude möglich sind, so dass diese nicht zu einer Gründung einer Splittersiedlung führen.

Im Laufe des Entwicklungs- und Prüfprozesses wurden dadurch die meisten Standorte zu Gunsten einer besseren Verträglichkeit mit den Zielen der Raumordnung und den Umweltbelangen hin optimiert. Es verbleiben somit nur drei Standorte, die als Neubau in der freien Landschaft errichtet werden, wobei davon die Standorte „Auf Stocken“ und „Wanderparkplatz Pfeffingen“ an im Flächennutzungsplan ausgewiesene Wohnbauflächen angrenzen (im immissionsschutzrechtlich notwendigen Abstand).

An jedem Traufgang ist zur adäquaten Versorgung der Wanderer mindestens eine Traufgänge-Hütte notwendig. An dem Traufgang „Zollernburg-Panorama“ sind bedingt durch die Länge und hohe Frequentierung drei bis vier Traufgänge-Hütten erforderlich, um die Nachfrage und den Bedarf zu decken.

Folgende Traufgänge-Hütten sind im Konzept Albstadt 2019 enthalten:

Tabelle: Traufgänge-Hüttenstandorte 2019 und deren Lage am Traufgang oder anderen Aktivwegen

Nr.	Standort	TGH	Lage an / nahe Traufgänge	Lage an / nahe Premium-Winterwanderweg	Lage an / nahe MTB-Strecken, Loipen	Lage an/ nahe Fernwanderweg	Mit Übernachtung
Burgfelden							
3.1 TGH	Waldäcker Fläche Bolzplatz	Neubau	Felsenmeersteig	Schneewalzer	GONSO Trail, Loipe	Albsteig / Schwäbische Alb Nordrandweg	nein

Ebingen							
16.2 TGH	Waldheim	Neubau	Schlossfelsen- pfad, Traufgängerle Hexenküche	-	ALB-GOLD Waden- beißer, Degerfld loipe (Süßer Grund)	Donau-Zollern- Albweg	nein
Laufen							
18.3 TGH	Traufgang- hütte Brunntal	Bestand, Anbau genehmigt	Hossinger Leiter	-	Albstadt Süd	-	Ja (Neubau)
Margrethausen							
27.2 TGH	Ochsenberg	Bestand, Anbau	Ochsenberg- tour	-	APOLLO Sportrunde, GONSO Trail, Albstadt Süd, Loipe	Donau-Zollern- Albweg	Ja (Umbau, Anbau)
Onstmettingen							
30.5 TGH	Auf Stocken	Neubau	Zollernburg- Panorama	Winter- märchen	GONSO- Trail, Bike- Crossing, Mamut- Tour, Loipen	-	nein
31.2 TGH	Nägelehaus	Bestand, ohne bauliche Änderungen	Zollernburg- Panorama	Winter- märchen	GONSO- Trail, Bike- Crossing, Mamut- Tour, Loipen	Albsteig/ Schwäbische Alb Nordrandweg	Ja (Bestand)
33.2 TGH	Zollersteighof	Bestand, Anbau	Zollernburg- Panorama	Winter- märchen	GONSO- Trail, Bike- Crossing, Mamut- Tour, Loipen	Albsteig/ Schwäbische Alb Nordrandweg	Ja (Bestand und Anbau Hotel)
39.3 TGH	Stich	Umbau	Zollernburg- Panorama	-	GONSO- Trail, Bike- Crossing, Mamut- Tour, Loipen	Albsteig/ Schwäbische Alb Nordrandweg	nein
Pfeffingen							
41.2 TGH	Wander- parkplatz Pfeffingen	Neubau	Wiesrunde	-	GONSO Trail, Mamut-Tour	Albsteig/ Schwäbische Alb Nordrandweg	nein
Truchteltingen							
54 TGH	Schönhalden- felsen	Bestand, Anbau	Wacholder- höhe Traufgängerle Hexenküche	-	ALB-GOLD- Waden- beißer, GONS-Trail	-	nein

Im Konzept in Kapitel II. 4.3 ist in Planausschnitten kartografisch dargestellt, welche Traufgänge-Hütten und welche geprüften Standorte wo an den einzelnen Premium(winter)wanderwegen liegen. Es wird die Entfernung zu anderen bestehenden Gastronomien im Außenbereich oder in den Ortslagen beschrieben. Durch den Bau (Anbau, Neubau, aber auch Umbau) von Traufgänge-Hütten und Übernachtungsmöglichkeiten im planungsrechtlichen Außenbereich gehen Wirkungen von diesen durch die Anlage und den Betrieb auf die Umgebung aus. Dies sind z.B. Wirkungen auf das Landschaftsbild, Wirkungen durch Lärmemissionen aus dem Betrieb oder Wirkungen durch eine erhöhte Nutzung von Wegen. In Kapitel II.5 werden **Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung** dieser Auswirkungen beschrieben. Hierzu zählen auch Maßnahmen zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen wie z.B. die Kontrolle von Bestandsgebäuden auf Fledermäusen vor Umbau oder dem Roden von Gehölzen außerhalb der Vogelbrutzeit.

III. Antrag auf Zielabweichung nach § 24 LPLG (Kapitel III)

Diverse Standorte im Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019 liegen im bauplanungsrechtlichen Außenbereich und berühren Ziele der Raumordnung. Welche Ziele dies im Einzelnen sind, ist in den Steckbriefen zu den jeweiligen Standorten (Anhang I) dargestellt.

Im Rahmen eines Zielabweichungsverfahrens gemäß § 6 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) in Verbindung mit § 24 Landesplanungsgesetz (LplG) ist zu prüfen, ob und unter welchen Bedingungen eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zugelassen und wie der Eingriff an anderer Stelle kompensiert werden kann. Die höhere Raumordnungsbehörde kann auf Antrag eine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zulassen, wenn die Abweichung unter raumordnerischen Gesichtspunkten vertretbar ist und die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Die Durchführung eines Zielabweichungsverfahrens ist erforderlich für Standorte, an denen Ziele der Raumordnung direkt betroffen sind oder tangiert werden, für die ein Bebauungsplan nach § 30 BauGB aufgestellt wird oder die gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 6 ROG raumbedeutsam sind. Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Für sechs Standorte ist vorbehaltlich der Abstimmung mit dem Regierungspräsidium Tübingen, Referat 21 ein Antrag auf Zielabweichung nach § 24 Landesplanungsgesetz zu stellen. Für sechs Standorte ist nach vertiefter Prüfung eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 oder 4 BauGB möglich, wenn eine Raumbedeutsamkeit der Baumaßnahme nicht gegeben ist. Die Erweiterung der „Traufganghütte Brunnental“ ist bereits genehmigt. Die Traufgänge-Hütte „Nägelehaus“ ist Bestand, es sind dort keine baulichen Änderungen vorgesehen.

Folgende Tabelle zeigt die Betroffenheit von Zielen der Raumordnung durch die einzelnen Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenstandorte 2019 und die mögliche Genehmigung nach § 35 BauGB oder das Erfordernis eines Antrags auf Zielabweichung.

Tabelle: Standorte, für die ein Antrag auf Zielabweichung zu stellen ist oder Genehmigung nach § 35 BauGB

Nr.	Standort	TGH	Über- nachtung	Betroffenheit Ziele der Raumordnung = Antrag auf Zielabweichung erforderlich			Genehmigung nach § 35 BauGB oder Antrag auf ZAV
				Regionale Siedlungs- struktur	VRG Regionaler Grünzug	VRG Gebiete für Naturschutz und Landschaftspflege	
Burgfelden							
3.1 TGH	Waldäcker Fläche Bolzplatz	Neubau	nein	✓	✓	✓	ZAV
Ebingen							
16.2 TGH	Waldheim	Neubau	nein	-	-	-	§ 35 Abs. 2 BauGB
Laufen							
18.2 Ü	Traufganghütte Brunnental Standort Fonduestube	ja (18.3 TGH)	Neubau Fh	✓	✓	-	ZAV
Margrethausen							
27.1 Ü	Ochsenberg Wirtschafts- gebäude	ja (27.2 TGH)	Umbau/ Anbau FaH, WH	-	✓	-	ZAV
27.2 TGH	Ochsenberg	Bestand Anbau	Ja (27.1 Ü)	-	✓	-	§ 35 Abs. 4 BauGB
Onstmettingen							
30.5 TGH	Auf Stocken	Neubau	nein	✓	-	-	ZAV
33.1 Ü	Zollersteighof östlich (Löschteich)	ja (33.2 TGH)	Anbau/ Neubau	✓	✓	-	ZAV
33.2 TGH	Zollersteighof	Bestand Anbau	ja (33.1 Ü)	✓	✓	-	§ 35 Abs. 4 BauGB
39.3 TGH	Stich	Umbau	nein	-	-	-	§ 35 Abs. 2 BauGB

Pfeffingen							
41.2 TGH	Wanderparkplatz Pfeffingen	Neubau	nein	✓	✓	✓	ZAV
Tailfingen							
50 Ü	Burg	nein	Umbau	-	✓	-	ZAV
Truchelfingen							
54 TGH	Schönhalden- felsen	Bestand Anbau	nein	-	-	-	§ 35 Abs. 4 BauGB

Hinweis: Bei Betroffenheit von Vorbehaltsgebieten ist eine Abwägung unter Berücksichtigung der Belange der Raumordnung möglich. Für diese Gebiete ist keine Abweichung von den Zielen der Raumordnung zu beantragen.

Eine Genehmigung nach § 35 Abs. 2 oder 4 BauGB ist in Abstimmung mit der Baurechtsbehörde der Stadt Albstadt und der Oberen Raumordnungsbehörde (Ref. 21) RP Tübingen zu prüfen. Eine Genehmigung als Außenbereichsvorhaben ist nur möglich, wenn die Bauvorhaben keine Raumbedeutsamkeit entfalten.

Das „Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenkonzept Albstadt 2019“ besteht aus folgenden Unterlagen:
(diese Unterlagen liegen der Drucksache bei)

- Textteil des Konzeptes mit den Anhängen
- Steckbriefe Übernachtungs- und Traufgänge-Hüttenstandorte (Anhang I)
- Übersichtslageplan (Anhang II)
- Zusammenstellung aller Speisegaststätten in Albstadt (Anhang III).

und den Anlagen: (die Anlagen können in ausgedruckter Form in der Sitzung eingesehen werden)

Bedarfsanalyse und Machbarkeitsstudie zur Schaffung von Übernachtungskapazitäten und Vesperhütten am Standort Albstadt (PROJECT M 2013) mit Präsentation (Anlage I),
Vesperhüttenkonzept „Traufgänge Hütten“ 2014 (PROJECT M 2014) (Anlage II),
Natura 2000- Vorprüfungen (Büro Dr. Grossmann, 2015, 2018) (Anlage III),
Spezielle Artenschutzrechtliche Prüfungen (Büro Dr. Grossmann, 2015, 2018) (Anlage IV),
Stellungnahme aus lärmtechnischer Sicht (PLANUNG + UMWELT, Dr. Michael Koch, 2019) (Anlage V)
Auslastungsanalyse Wanderparkplätze (PROJECT M 2016) (Anlage VI),
Standortalternativenprüfung zum Bebauungsplan „Sondergebiet Waldäcker“ (Büro Dr. Grossmann 2014) (Anlage VII)