

Federführung: Bauamt	Datum: 16.09.2021
Sachbearbeiter: Tobias Adolph	AZ: 632.21:Bauanträge im Jahr 2021/Bautagebuch-

Beratungsfolge	Termin		
Ausschuss für Umwelt und Technik	19.10.2021	öffentlich	Beschluss

### Gegenstand der Vorlage

#### Einvernehmen zu Bauanträgen

- **Neubau eines Hotels mit 41 Zimmern und Tiefgarage**
- **Befreiungen**
- **Patronatstraße 27 (Flst. Nr. 1864/4)**

#### Sachverhalt:

Auf dem Grundstück Patronatstr. 27 soll ein dreigeschossiges Hotel mit 41 Zimmern und Tiefgarage errichtet werden.

Das Baugrundstück liegt im Geltungsbereich der qualifizierten 3. Änderung Bebauungsplans „Gewerbegebiet nördlich der Münchinger Straße, Teil II“, rechtskräftig seit dem 29.04.2021. Der bislang unbebaute Gewerbebauplatz ist voll erschlossen.

Bei einem Hotel handelt es sich um einen Beherbergungsbetrieb, der zum vorübergehenden Aufenthalt für eine in der Regel regelmäßig wechselnden Personenkreis dient, ohne dass ein häuslicher Wirkungskreis unabhängig gestaltet werden kann. Der Erholungscharakter steht im Hintergrund; die gebietstypischen Belästigungen sind seitens der Gäste zu dulden und bei der Bauausführung in geeigneter Weise zu berücksichtigen. Die vorgelegten Bauvorlagen lassen keinen Zweifel aufkommen, dass die Apartments nicht zum Wohnen dienen.

In der Tiefgarage (19) und auf dem Parkplatz (3) werden insgesamt 22 Pkw-Stellplätze entstehen, womit der gesetzliche Stellplatznachweis erfüllt wird. Weitere Stellplätze sollen im künftigen Parkdeck in der Schloßhaldenstr. 6 bereitgestellt werden, um ausreichende Parkierungsmöglichkeiten für die Gäste und das Personal bereitstellen zu können.

Die Außentreppe im Norden erfordert eine Abstandsflächenbaulast, liegt jedoch innerhalb des Baufensters. Im Süden überschreitet der Windfang (4 m x 1,5 m) mit dessen Überdachung (7,5 m x 3 m) die Baugrenze. Die erforderliche Befreiung ist städtebaulich vertretbar. Die Terrasse im Eingangsbereich und vor dem Frühstückssaal sowie die Balkone im Nordosten, die die Baugrenze teilweise überschreiten, können von der Baurechtsbehörde auch außerhalb des Baufensters zugelassen werden. Es wird empfohlen, auch hierzu ausdrücklich das Einvernehmen zu erteilen, da auch diese Abweichungen städtebaulich vertretbar sind. Der Treppen- und Terrassenbereich sind erforderlich, um eine gute Zugänglichkeit des Gebäudes im stark abfallenden Gelände zu gewährleisten. Links und rechts wird jeweils ein Baum zur Eingrünung gepflanzt.

Im Übrigen entspricht das Vorhaben den Vorgaben des Bebauungsplans, weshalb die Verwaltung empfiehlt, das Vorhaben zur Kenntnis zu nehmen und das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen zu erteilen.

**Beschlussvorschlag:**

Der Ausschuss für Umwelt und Technik beschließt, das Einvernehmen zu den erforderlichen Befreiungen nach § 36 Abs. 1 i. V. m. § 31 Abs. 2 Nr. 2 BauGB zur Überschreitung des Baufensters durch den Windfang und die Eingangsüberdachung, den Treppen- und Terrassenbereich sowie die Zimmerbalkone an der nordöstlichen Fassade zu erteilen. Im Übrigen wird das Bauvorhaben zur Kenntnis genommen.

**Finanzierung:**

-

**Letzte Beratung:**

AUT 19.11.2019, Vorlage Nr. 197/2019 (nicht öffentlich)

**Anlagenverzeichnis:**

Lageplan, Ansichten und Grundrisse