

Sachbearbeiter/in: Ursula Leitz, Tel. 06202/2006-63, E-Mail: ursula.leitz@plankstadt.de

Antrag zur Umnutzung des Bürogebäudes in ein Hotel auf dem Grundstück Flst.Nr. 1314/39, Am Ochsenhorn 14

Vorlage Nr.: SV/211/2020

| Gremium | Termin | Beratung |
|---------------------------------------|---------------|-----------------|
| Ausschuss für Ordnung, Bau und Umwelt | 30.11.2020 | öffentlich |

Sachverhalt:

Das Bürogebäude soll vom neuen Eigentümer in ein Hotel mit 2- und 3-Bettzimmern (insgesamt 78 Betten) umgebaut und an einen Boardinghouse-Betreiber verpachtet werden. Der Betreiber will sämtliche Betten in dem Objekt Auszubildenden und Schulungsteilnehmern eines nahegelegenen Schulungszentrums zur Verfügung stellen.

Das Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Industrie- und Gewerbegebiet Jungholz“ aus dem Jahr 1976 (mit Baunutzungsverordnung von 1968). Danach sind Gewerbebetriebe aller Art allgemein zulässig. Zu den Gewerbebetrieben aller Art zählen grundsätzlich auch Beherbergungsbetriebe. Bei der geplanten modernen Form eines Beherbergungsbetriebes – dem Boardinghouse - ist jedoch zu berücksichtigen, dass hier regelmäßig ein längerer Aufenthalt geplant ist, der sich nur schwer vom Begriff des „Wohnens“ abgrenzen lässt.

Ein Beherbergungsbetrieb im Sinne der Baunutzungsverordnung setzt voraus, dass Räume mit ständig wechselnden Gästen zum vorübergehenden Aufenthalt zur Verfügung gestellt werden. Als solch ein Beherbergungsbetrieb wurde 1990 die Pension Am Ochsenhorn 6a mit 15 Zimmern (21 Betten) genehmigt. Im kooperierenden Schulungszentrum findet eine theoretische Ausbildung von Auszubildenden statt. Die 3-jährige Ausbildungszeit wechselt zwischen 6-wöchigen theoretischen Teilen und praktischen Teilen. Die Unterbringung von bis zu 78 Schulungsteilnehmern im Rahmen mehrerer, 6-wöchiger Blöcke innerhalb von 3 Jahren wird von der Verwaltung eher als Wohnen eingestuft.

Das Wohnen kann im Industrie- und Gewerbegebiet Jungholz nur ausnahmsweise Betriebsinhabern oder Betriebsleitern erlaubt werden, um Konflikte mit den benachbarten Industrie- und Gewerbebetrieben zu vermeiden. Daher schlägt die Verwaltung die Versagung des Einvernehmens vor.

Auch bezüglich des Stellplatznachweises bestehen Bedenken der Verwaltung gegen das Vorhaben, die jedoch das Baurechtsamt zu beurteilen hat. Für ein Hotel müssten nach der Verwaltungsvorschrift über die Herstellung notwendiger Stellplätze 20 Kfz-Stellplätze nachgewiesen werden und für ein Wohnheim sogar 31 Kfz-Stellplätze. Tatsächlich werden in den Bauvorlagen nur 14 Kfz-Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Auf 6 weitere Stellplätze auf dem gegenüberliegenden öffentlichen Grundstück wird verwiesen. Allerdings besteht der mit dem Grundstücksvoreigentümer abgeschlossene Pachtvertrag nicht mehr.

Beherbergungsbetriebe sind nach § 39 Abs. 2 Nr. 15 BauGB barrierefrei zu errichten. Diese Vorschrift ist bei dem Vorhaben nicht eingehalten. Die Angrenzerstellungnahmen zu befürchteten Auseinandersetzungen wegen Gewerbelärm und die Einhaltung der Vorschrift zur Barrierefreiheit beurteilt ebenfalls das Baurechtsamt.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zu dem Antrag zur Umnutzung des Bürogebäudes in ein Hotel auf dem Grundstück Flst.Nr. 1314/39, Am Ochsenhorn 14 wird gemäß §§ 31 Absatz 2, 36 BauGB versagt.

Anlagen: (Nicht-öffentlich)

Anlage Nr. 1: Umnutzungsantrag

Anlage Nr. 2: Angrenzerstellungnahmen

Anlage Nr. 3: Schreiben zur Ausbildungszeit