

Erweiterung des Hotels "Erbprinz", Baugrundstücke Rheinstraße 5 und 7
- Kenntnisnahme des Plankonzepts
- Entscheidung über das weitere Vorgehen

Beschluss: (35:2 Stimmen)

- 1. Das Plankonzept zur Erweiterung des Hotels „Erbprinz“ auf den Baugrundstücken Rheinstraße 5 und 7 wird zur Kenntnis genommen.**
- 2. Der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 a BauGB wird grundsätzlich zugestimmt.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

Das Hotel „Erbprinz“ plant eine Erweiterung auf den Baugrundstücken Rheinstraße 5 und 7. Es sind ca. 40 neue Hotelzimmer, 4 Penthousesuiten, ein Konferenzraum, ein Hallenbad für den Wellnessbereich, Personal- und Technikräume im Untergeschoss und eine zweigeschossige Tiefgarage für ca. 30 Kfz-Stellplätze geplant.

Der „Erbprinz“ ist nicht nur für Ettlingen ein wichtiger Imagefaktor, sondern hat auch in der Konzeption der „Technologie Region Karlsruhe“ Bedeutung für eine gehobene Nachfrage.

Für das Hotelgelände zwischen Rheinstraße und AVG-Trasse gibt es keinen qualifizierten Bebauungsplan. Im Flächennutzungsplan FNP 2010 ist „Gemischte Baufläche“ (M) ausgewiesen. Die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung werden durch § 34 BauGB geregelt.

Die geplante Grundfläche der Hotelerweiterung, die geplante Bebauungstiefe und die geplante Höhenentwicklung sind nach § 34 BauGB planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig. Deshalb hat der Hotelbetreiber den Antrag auf Schaffung des erforderlichen Planungsrechts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) gestellt.

Bevor der Investor und die von ihm beauftragten Planungsbüros das Plankonzept präzisieren und das noch fehlende Eigentum am Anwesen „Rheinstraße 5“ erworben wird, soll hier zunächst - wie bei allen bisherigen VEP-Verfahren - das grundsätzliche Einverständnis des Gemeinderats festgestellt werden.

Um die geplante Hotelerweiterung genehmigungsfähig zu machen, ist nicht nur die Schaffung des Planungsrechts, sondern auch die Einhaltung des Bauordnungsrechts erforderlich. Das hier vorgelegte Plankonzept stellt bereits eine nicht unerheblich geänderte Fassung dar. So hatte z.B. der zwischen dem neuen „Vorderhaus“ an der Rheinstraße und dem bestehenden Hotelbau geplante fünfschossige Verbindungsflügel entlang der westlichen Grundstücksgrenze keine LBO-Abstandsflächen eingehalten. Seine Obergeschosse sind deshalb im vorliegenden Konzept von der Grundstücksgrenze abgerückt. Mit den Eigentümern des betroffenen Nachbargrundstücks hat der Investor hinsichtlich der Abstandsbaulast noch keine Einigung erreicht, weil diese sich durch die Grenzbebauung beeinträchtigt fühlen.

Neben der oben genannten planungsrechtlichen und bauordnungsrechtlichen Problematik gibt es auch städtebauliche Bedenken, vor allem zur Höhenentwicklung. Die von der Verwaltung vorgeschlagene Reduzierung des Seitenflügels um die beiden oberen Geschosse auf maximal drei Vollgeschosse kommt aber für den Investor nicht in Betracht, weil die geplante Anzahl Hotelzimmer und Penthousesuiten unbedingt gebraucht wird, um den Bedarf zu decken und das Hotel Erbprinz mit dann ca. 120 Zimmern effizient betreiben zu können.

Bei diesem Vorhaben muss abgewogen werden zwischen einer wünschenswerten städtebaulichen Gestalt (*Reduzierung der Geschossanzahl/Höhenentwicklung und Grundfläche*) und dem wirtschaftlichen Bedürfnis des Hotelbetreibers zur Erhaltung und zum zukunftsfähigen Ausbau dieses einzigen Ettlinger 5-Sterne Hotels (*Einbeziehung der frei gewordenen Nachbargrundstücke und Errichtung der o. g. dringend benötigten Nutzungseinheiten*).

Nach Aussage des Hotelbetreibers hatte dieser zusammen mit dem hpb-Planungsbüro für Baukunst, Nussloch, schon mehrere Projekte zu seiner vollen Zufriedenheit geplant und realisiert. Deshalb bestehe hier kein Interesse an einem, von der Verwaltung in Vorgesprächen vorgeschlagenen begrenzten Architekten-Wettbewerb zur Erlangung alternativer Plankonzepte.

Unter Bezugnahme auf § 33 (3) Gemeindeordnung in Verbindung mit § 8 m) der Hauptsatzung der Stadt Ettlingen werden folgende sachkundige Einwohner und Sachverständige zu den Beratungen hinzugezogen:

Herr Dipl.-Ing. Robert Langensteiner, Freier Architekt,
Frau Dipl.-Ing. Petra Kracht, Architektin Büro Piontek,
Herr Prof. Dipl.-Ing. Randolph Liem, Hochschule Karlsruhe.

Unabhängig von den evtl. noch zu berücksichtigenden Planänderungen ist hier die Schaffung des Planungsrechts durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (VEP) und die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nach §13a BauGB angezeigt.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist bei diesem Verfahren nicht vorgesehen, aber vor dem formalen Aufstellungsbeschluss muss ein Verfahren nach §13a BauGB öffentlich bekannt gemacht und dazu das Plankonzept im Planungsamt zur Information ausgehängt werden. Sollten dabei von den Bürgern Bedenken oder Anregungen vorgetragen werden, dann werden diese später in der Vorlage zum Aufstellungs- und Offenlagebeschluss dem Gemeinderat mitgeteilt.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats ist ein Übersichtsplan beigelegt. Eine Luftaufnahme und ein Plansatz über das Entwurfskonzept des Vorhabenträgers gehen an die Fraktionen/Gruppen.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 12.03.2008 statt. Der Ausschuss empfiehlt vorstehenden Beschluss. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderates zugingen, wird hingewiesen.

Die in der Sitzung vorgetragenen Änderungsüberlegungen zur städtebaulichen und architektonischen Struktur wurden den Vertretern des Hotels „Erbprinz“ weitergegeben. Eine Überarbeitung des Plankonzepts wurde zugesagt.

- - -

Stadtbaudirektor Müller erläutert die überarbeitete Planfassung und betont, dass der Gemeinderat heute lediglich die Planung zur Kenntnis nehme und die eigentliche Planung der nächste Schritt sei. Er ergänzt, dass dann auch die öffentliche Auslegung etc. folge. Als wesentliche Punkte der Planung nennt er Folgendes: Die Kritik hinsichtlich des Daches zur Rheinstraße hin sei aufgenommen worden und nun sei ein Satteldach vorgesehen. Ebenso wäre die Öffnung von 12,70 m zur Rheinstraße hin anders, da die Ecke verschwunden sei und die Einfahrt dadurch nicht mehr so dominant wirke. Als letzten Punkt nennt er den offenen Laubengang, der jetzt eine durchgängige Dachfläche sei. Er betont, dass die Pläne der Verwaltung erst seit wenigen Stunden vorliegen und daher Abstandsflächen etc. noch mit

dem Bauordnungsamt diskutiert werden müssten. Er führt weiter aus, dass die Anzahl der Stellplätze ausreichend seien, wenn der Veranstaltungsraum nicht für externe, sondern nur für Hotelgäste zur Verfügung gestellt werden würde.

Oberbürgermeisterin Büssemaker weist darauf hin, dass bei heutiger Zustimmung zum Beschlussvorschlag das VEP-Verfahren eingeleitet werden würde.

Stadträtin Eble vertritt die Auffassung, dass der erste Entwurf, was das Dach angehe, besser gewesen wäre, die sonstigen Änderungen jedoch ok seien. Sie betont, dass ein VEP benötigt werde, jedoch die Bedenken der Anwohner intensiv bedacht und Ernst genommen werden sollten. Auch sie ist der Meinung, dass die Lücke an dieser Stelle geschlossen werden sollte.

Stadtrat Rebmann verdeutlicht, dass das Bauvorhaben den Rahmen dessen sprengt, was ohne Bebauungsplan möglich sei und daher das Bauvorhaben nun im vereinfachten Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden solle. Er erläutert, dass bei einem Bebauungsplan auf die Nachbarn Rücksicht genommen werden müsse. Seiner Meinung nach sei die vorgelegte Planung kein architektonischer Leckerbissen - jedoch sei dies Geschmackssache. Er weist darauf hin, dass bis zum Satzungsbeschluss noch Änderungen des Plankonzepts möglich seien und es heute eine politische Frage sei, ob der Gemeinderat den Interessen des Erbprinzen folgen wolle. Er lässt wissen, dass er tendenziell für die Erweiterung des Hotels sei.

Stadträtin Riedel vertritt die Auffassung, dass man dem Erbprinzen eine Erweiterungsmöglichkeit bieten sollte. Sie ergänzt, dass es eine andere Frage sei, ob man mit den Erweiterungsplänen glücklich ist. Aus ihrer Sicht sei die heute vorgelegte Planung besser als der erste Entwurf. Sie hält es für wichtig, dass der Erbprinz eine hochwertige Architektur bringe und regt an, dass die im Ausschuss anwesenden Sachverständigen das Vorhaben weiter begleiten. Sie bedauert, dass das Erweiterungsgebäude zwei Häuser breit sei und schlägt daher eine Gliederung in der Fassade vor, damit dies in das Bild der Rheinstraße passe. Sie stimmt für die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtrat Siess begrüßt, dass die Baulücke gefüllt werde. Er stimmt dem Beschlussvorschlag mit dem Hinweis zu, dass er kein Fachmann im Städtebau sei. Zu Beschlussziffer 2 erläutert er, dass der VEP zwar etwas bringe, der bauen wolle, jedoch würden die Rechte der Anwohner verändert werden.

Stadträtin Zeh stellt klar, dass ihr das Bauvorhaben so nicht gefalle, da dies zu massiv sei – sie jedoch Beschlussziffer 1 zur Kenntnis nehme. Sie fügt hinzu, dass sie Beschlussziffer 2 wegen ihrer kritischen Haltung zur Durchführung von VEP's ablehne.

Stadtrat Dr. Böhne macht darauf aufmerksam, dass sich Herr Zepf Mühe gegeben habe, die Anregungen des Gemeinderats aufzunehmen. Er weist darauf hin, dass die architektonischen Prinzipien von den Architekten im Ausschuss dargestellt worden seien und die Vorstellungen der Experten in das Bauvorhaben aufgenommen wurden. Er plädiert dafür, die vorgestellte Planung nun zu akzeptieren und Herrn Zepf keine Steine in den Weg zu legen. Er wirft die Frage auf, was eine „hochwertige Architektur“ in der Rheinstraße sei und stimmt dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtbaudirektor Müller erläutert, dass in einem Bebauungsplan neue planungsrechtliche Grundlagen gesetzt werden würden und im Gegenzug dazu der VEP die Art der Bebauung noch genauer präzisieren. Er betont, dass der Gemeinderat im VEP-Verfahren mehr Mitgestaltungsmöglichkeiten habe. Des Weiteren könne in diesem Verfahren jeder Nachbar eine Stellungnahme abgeben, zu der die Verwaltung einen Vorschlag erarbeiten werde und der Gemeinderat dann die Interessen abwägen müsse.

Stadtrat Reich erkundigt sich, ob bei Zustimmung zum Erweiterungsbau das hintere Haus wegkommen würde.

Stadträtin Hofmeister möchte wissen, ob bei der jetzt vorgelegten Planung die Ratschläge aus der Vorberatung aufgenommen worden seien. Ihrer Meinung nach sollte die Nutzung der Veranstaltungsräume nicht beschränkt werden und der Erbprinz habe auch die Möglichkeit eine Ablöse für die Stellplätze zu bezahlen und die nahe liegende Tiefgarage zu nutzen.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker informiert, dass der Erbprinz jetzt schon Stellplätze in der Tiefgarage für Gäste anmiete. Des Weiteren stellt sie klar, dass die Empfehlungen aus den Vorberatung in der jetzigen Planung berücksichtigt seien.

Stadtbaudirektor Müller weist darauf hin, dass die Gespräche mit Herrn Zepf sehr gut verlaufen seien und man berücksichtigen müsse, dass man immer noch in der anfänglichen Planung sei.

Stadträtin Saebel verdeutlicht, dass heute lediglich der Entwurf der Planung vorliege und man bei heutiger Zustimmung in das VEP-Verfahren eintreten werde. Sie fügt hinzu, dass der Bauherr die Empfehlungen des Gemeinderats und der Architekten aufgenommen habe und die Gespräche in diese Richtung weitergehen sollten.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker weist darauf hin, dass die Architekten nicht Berater des Bauherren seien, sondern als Sachverständige im Ausschuss für Umwelt und Technik teilgenommen hätten.

Stadtrat Dr. Ditzinger vertritt den Standpunkt, dass man bei Zustimmung zu Beschlussziffer 1 auch Beschlussziffern 2 zustimmen müsse.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker bestätigt dies.

Stadtrat Dr. Ditzinger plädiert dafür, die Bedenken der Anwohner aufzunehmen und intensiv zu prüfen.

Ohne weitere Aussprache wird mit 35:2 Stimmen oben stehender Beschluss gefasst.

- - -