

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Erweiterung Hotel Erbprinz, Rheinstraße 5 + 7"

- **Aufstellungsbeschluss**
 - **Entscheidung über den Bebauungsplan-Entwurf und den Entwurf des Durchführungsvertrags für die Offenlage**
-

Beschluss: (34:2 Stimmen, 1 Enthaltung)

- 1. Für den im beigefügten Lageplan vom 13.06.2008 festgelegten Geltungsbereich (= Baugrundstücke „Rheinstraße 5 + 7“) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan erhält die Bezeichnung „Erweiterung Hotel Erbprinz, Rheinstraße 5 + 7“.**
- 2. Dem Bebauungsplan-Entwurf in der Fassung vom 13.06.2008 mit Begründung und Durchführungsvertrag für die Offenlage wird zugestimmt.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Verfahrensstand

Der Gemeinderat hat in seiner öffentlichen Sitzung am 02.04.2008 (R. Pr. Nr. 29) das Plankonzept für den Erweiterungsbau des Hotels Erbprinz auf den Baugrundstücken Rheinstraße 5 + 7 zur Kenntnis genommen und der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB grundsätzlich zugestimmt.

Nach diesem Grundsatzbeschluss hat der Vorhabenträger das Plankonzept von seinen Architekten und Fachplanern detailliert ausarbeiten lassen und legt hiermit einen Bebauungsplanentwurf für das Vorhaben „Erweiterung Hotel Erbprinz, Rheinstraße 5 + 7“ für den formalen Aufstellungsbeschluss und für die Offenlage vor. Der Vorhabenträger verfügt über alle Grundstücke im Plangebiet und beabsichtigt, das Bauvorhaben innerhalb kurzer Frist nach der Rechtskraft des Bebauungsplans zu realisieren.

Nach § 13a (1) BauGB kann ein Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen für die Nachverdichtung oder für andere Maßnahmen der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt werden, wenn die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 (2) BauNVO weniger als 20.000 m² beträgt. Das ist hier der Fall, weshalb auf den Umweltbericht inklusiv Grünordnungsgutachten mit Eingriffs-/Ausgleichsbilanz verzichtet werden darf.

Im Amtsblatt vom 07.05.2008 war ortsüblich bekannt gemacht worden, dass die Stadt Ettlingen beabsichtigt, für das Bauvorhaben „Erweiterung Hotel Erbprinz, Rheinstraße 5+7“ einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan nach § 13a in Verbindung mit § 13 und § 2 BauGB aufzustellen. Diese Art der Bekanntmachung ist vom Gesetzgeber für die neue Verfahrensart vorgeschrieben und soll einen frühen Meinungs austausch ermöglichen.

Einen Monat lang hatte die Öffentlichkeit die Möglichkeit, sich die Vorplanung erläutern zu lassen und sich zu äußern. Außer der Kenntnisnahme durch Bewohner von Nachbargrundstücken wurde kein großes Interesse am Aushang festgestellt. Eine schriftliche Stellungnahme ist eingegangen.

Der von den Eigentümern des im Westen direkt angrenzenden Baugrundstücks „Rheinstraße 9“ beauftragte Rechtsanwalt trägt Bedenken vor:

- gegen die geplante Überbauung, Grenzbebauung und Höhenentwicklung (Verschlechterung des Mikroklimas, Wegfall Privatsphäre auf Dachterrasse, Verschlechterung der Sonneneinstrahlung und Durchlüftung, Wertverlust Grundstück)
- gegen vermehrtes Verkehrsaufkommen und Parkplatzsuchverkehr auf der Rheinstraße, vor allem abends und am Wochenende (geplante Tiefgaragenstellplätze nicht ausreichend)
- gegen das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB (nicht begründet).

Eine Kopie dieser Stellungnahme ist dem Plansatz beigelegt.

Wie die Darstellung im Plansatz „Abstandsflächen“ zeigt, liegt auf dem o. g. Nachbargrundstück „Rheinstraße 9“ eine etwa 24 m² große Abstandsflächenbaulast, die eine Teilfläche der dort an der Grenze errichteten Garagenzeile überdeckt. Dazu steht der Vorhabenträger in Verhandlung mit den Grundstückseigentümern. Wenn die Verhandlungen zu einer Übernahme dieser Baulast führen, ist davon auszugehen, dass auch die oben genannte Stellungnahme des Rechtsanwalts zurückgezogen wird. Wird die Baulast nicht übernommen und die Stellungnahme in der Offenlage wiederholt, dann muss die Hotelplanung in diesem Teilabschnitt geändert werden (z. B. Verkleinerung Schwimmbad) und der Gemeinderat ist verpflichtet, die vorgetragenen Bedenken vor dem Satzungsbeschluss abzuwägen.

Nächster Verfahrensschritt: Nach Zustimmung des Gemeinderats zum hier vom Vorhabenträger vorgelegten Bebauungsplan-Entwurf erfolgen die Beteiligung der Öffentlichkeit (ein Monat Offenlage im Planungsamt) und die Beteiligung der betroffenen Behörden.

Als Termin für die Abwägung der in den Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden vorgetragenen Sachverhalte und als Termin für den Satzungsbeschluss ist im Zeitplan frühestens das Sitzungspaar AUT/GR am 22.10./12.11.2008 möglich.

2. Planungserfordernis und Planinhalt

Das Ettlinger Hotel „Erbprinz“ plant eine Erweiterung auf den Baugrundstücken „Rheinstraße 5 + 7“. Im Vorderhaus, welches die Baulücke Rheinstraße schließen soll, und im geplanten Seitenflügel sollen 37 Gästezimmer, 4 Suiten, ein Konferenzraum, ein Hallenbad, die notwendigen Technikräume und Personalräume sowie eine Tiefgarage für 24 Pkw-Stellplätze errichtet werden.

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

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

Die von der Verwaltung aus städtebaulichen Gründen empfohlene Reduzierung des geplanten Seitenflügels hinsichtlich Geschossigkeit und/oder Grundfläche komme für den Vorhabenträger nicht in Betracht, weil die geplante Anzahl Gästezimmer und Penthousesuiten unbedingt gebraucht wird, um den Bedarf zu decken und um das Hotel Erbprinz mit dann ca. 120 Zimmern effizient betreiben zu können. Der Vorhabenträger hat dargestellt, dass nicht nur ein großes wirtschaftliches Bedürfnis an der Erhaltung und am zukunftsfähigen Ausbau des Hotels bestehe, sondern dass das einzige Ettlinger 5-Sterne-Hotel auch ein wichtiger Imagefaktor für die Stadt sei und zudem innerhalb der „Technologie Region Karlsruhe“ noch Bedeutung habe für die gehobene Nachfrage.

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfs ergaben sich gegenüber dem seinerzeit im Gemeinderat vorgestellten Plankonzept einige Änderungen, die zum Teil auch auf Vorschläge der hinzugezogenen Ettlinger Architekten zurückzuführen sind. Im Wesentlichen sind das: Das zweite Tiefgaragengeschoss wurde weggelassen. Die Lage des vorderen (Flucht)Treppenhauses wurde geändert. Die Lage und die Abmessungen von An- und Vorbauten im Hofbereich wurden geändert. Die Straßenfassade wurde geändert und entspricht der etwas veränderten Nutzungsstruktur im Inneren. Die Dachgauben wurden geändert und der Firstbereich am Übergang Satteldach/Flachdach anders gestaltet.

Insgesamt haben die Änderungen die funktionale Qualität der geplanten Hoteleinrichtungen optimiert, die Brandschutzforderungen inklusiv der erforderlichen Rettungswege werden nun erfüllt und auch die architektonische Qualität des Gebäudes konnte verbessert werden.

Die genaue Lage des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Erweiterung Hotel Erbprinz, Rheinstraße 5 + 7“, die Beschreibung des Bauvorhabens und die Planungsdaten sind in der als Anlage beigefügten „Begründung“ erläutert. Wie bei einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderlich, ist der komplette Plansatz „Hochbau“ (Grundrisse, Schnitte, Ansichten) beigefügt und hier zudem ein Plansatz „Abstandsflächen“, ein Plansatz „Verschattung Nachbaranwesen“ und ein „Begrünungsplan Hofbereich“. Für die Sitzung stellt der Vorhabenträger zudem ein Modell zu Verfügung, welches das Vorhaben innerhalb des baulichen Umfelds zeigt.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind beigefügt:

Übersichtsplan vom 13.06.2008, M 1:1.000
Begründung vom 13.06.2008
Durchführungsvertrag, Entwurf vom 13.06.2008

Für die Fraktionen/Gruppen liegen bei:

Lageplan vom 13.06.2008, M 1:500
Bebauungsplan-Entwurf vom 13.06.2008, M 1:500
Plansatz Hochbau vom 13.06.2008 M 1:100
Begrünungsplan Hofbereich vom 13.06.2008 M 1:200
Plansatz Abstandsflächen vom 13.06.2008, M 1:250
Plansatz Verschattung Nachbaranwesen vom 13.06.2008
Stellungnahme RA Nachbargrundstück vom 16.05.2008

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 09.07.2008 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Stadtbaudirektor Müller stellt die Planung anhand einer Power-Point-Präsentation vor. Er verweist auf folgende Problematik: Hinsichtlich der Abstandsbaulasten müsse auf dem Nachbargrundstück eine Baulast eingetragen werden und hierüber sei bereits im Vorfeld gesprochen worden. Dem Abstand zur Rheinstraße hin könnten das Bauordnungsamt und das Planungsamt zustimmen. Anhand der Präsentation erläutert er die Verschattungsstrukturen zu unterschiedlichen Uhrzeiten und dass es lediglich die Ausnahme am 21. Juni eines Jahres vormittags gebe. Er betont, dass es sonst keine Veränderung der Verschattung im Hof gäbe.

Stadträtin Eble erläutert, dass Herr Müller die Problematik gerade nochmals aufgezeigt habe und dass sie auf eine Einigung zwischen dem Hotel Erbprinz und den betroffenen Anwohnern hoffe. Ihrer Meinung nach sei ein 5-Sterne-Hotel für Ettlingen wichtig und heute liege ein Konsens vor. Sie erkundigt sich, wie die Anlieferung an die Küche künftig erfolgen solle und stimmt dem Beschlussvorschlag für die CDU-Fraktion zu.

Stadtrat Rebmann berichtet, dass man bereits mehrfach über die Planung gesprochen habe und der Gemeinderat für Geschmacksfrage nicht zuständig sei. Seiner Meinung nach seien die Abstandsflächen eine Frage des „Schmerzengeldes“. Er betont, dass die Anlieferung bzw. Entsorgung von Wäsche, Lebensmitteln, etc. bei dem Neubau über eigene Flächen nicht mehr möglich sei. Des Weiteren bestehe vor dem Gebäude Halteverbot und es sei eine Bushaltestelle vorhanden. Er lässt wissen, dass er berechnet habe, dass der LKW bei An- bzw. Ablieferung zur Hälfte aus dem Gebäude schauen und auf der Straße stehen würde. Er erkundigt sich, wie die Anlieferung erfolgen solle und weist darauf hin, dass es eine Gefahrensituation darstelle, wenn der Lieferverkehr über die Bushaltestelle erfolge. Er möchte wissen, ob dies im Durchführungsvertrag geregelt werden könne und weist darauf hin, dass dieser die Straßenverkehrsordnung nicht außer Kraft setze.

Stadtrat Lorch stimmt für die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu und ist erfreut darüber, dass das Projekt nun endlich in Fahrt komme. Seiner Meinung nach werde die Lücke durch die eingepasste Architektur geschlossen und er bedankt sich bei Herrn Zepf und den Architekten für ihre Kompromissbereitschaft. Er bittet ebenso um Erläuterung wegen der Zufahrt von der Rheinstraße aus.

Stadtrat Siess erläutert, dass er dem Vorhaben grundsätzlich zustimme und bittet ebenso um Erläuterung zu den Bedenken von Stadtrat Rebmann. Er begrüßt, dass mit Herrn Zepf und den Architekten zu jedem Zeitpunkt offene Gespräche geführt werden konnten.

Stadträtin Zeh vertritt die Auffassung, dass sich das Vorhaben nicht harmonisch in die bestehende Bebauung einfüge und durch diesen Neubau eine maximale Grundstücksauslastung erreicht werde. Sie zitiert einige Passagen aus der Vorlage zur Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik und vertritt die Auffassung, dass das Gebäude zu massig sei. Sie lehnt für die Freien Wähler den Beschlussvorschlag ab.

Stadtrat Dr. Böhne berichtet, dass man hier eine beispielhafte Entwicklung habe und es gut gewesen sei, Architekten zu Beratung im Ausschuss hinzuzuziehen. Seiner Meinung nach habe man nun eine gelungene Planung und die funktionellen Abläufe seien bestimmt einbezogen worden.

Oberbürgermeisterin Büsse-maker erkundigt sich, ob der Gemeinderat damit einverstanden sei, dass Herr Zepf die offene Frage wegen der Anlieferung beantworte.

Hierzu erhebt sich im Gemeinderat kein Widerspruch.

Herr Zepf erläutert, dass die An- und Abdienerung durch einen Lastenfahrstuhl in der Tiefgarage erfolgen solle. Er erläutert, dass die größeren Lastwagen, die maximal 7,5 Tonnen seien, auf den hinteren Parkplatz fahren würden und die Andienung durch den Keller, wie bisher

auch, erfolgen würde. Er betont, dass alle Lieferanten bereits jetzt angewiesen werden würden, hinten anzudienen.

Ohne weitere Aussprache wird mit 34:2 Stimmen (1 Enthaltung) oben stehender Beschluss gefasst.

- - -