

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

- **Behandlung der während der Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit eingegangenen Stellungnahmen**
 - **Satzungsbeschluss**
-

Beschluss: (32:2 Stimmen)

- 1. Die während der Anhörung der Behörden entsprechend § 4 BauGB und der Beteiligung der Öffentlichkeit entsprechend § 3 (2) BauGB eingegangenen Stellungnahmen werden nach einzelner Erörterung in öffentlicher Sitzung entsprechend den beigefügten Beschlussvorschlägen im vorhabenbezogenen Bebauungsplan berücksichtigt oder zurückgewiesen.**
- 2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan „Erweiterung Hotel Erbprinz, Rheinstraße 5 + 7“ in der Fassung vom 12.12.2008 wird gemäß § 10 (1) BauGB als Satzung beschlossen.**

- - -

Die Verwaltung teilte hierzu mit:

1. Verfahrensstand

In der öffentlichen Sitzung am 23.07.2008 (R. Pr. Nr. 83) fasste der Gemeinderat den Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (VEP) „Erweiterung Hotel Erbprinz, Rheinstraße 5 + 7“ im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB. Dem Entwurfsplan mit Begründung und dem Entwurf des Durchführungsvertrages wurde zugestimmt und die Verwaltung mit dem weiteren Verfahren nach BauGB beauftragt.

Die Offenlage und Behördenbeteiligung erfolgten vom 07.08. bis zum 08.09.2008. Die während der öffentlichen Auslegung und im Rahmen der Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind in der beigefügten Synopse dargestellt (Anlage).

2. Änderungen gegenüber dem Entwurf

Während der Offenlage hat lediglich der von den Eigentümern des westlich angrenzenden Anwesens „Rheinstraße 9“ beauftragte Rechtsanwalt Bedenken vorgetragen. Diese Bedenken gingen über die Ablehnung der vom Vorhabenträger gewünschten Abstandsflächenbaulast im Abschnitt Schwimmbad hinaus und stellten die von der geplanten Hotelerweiterung ausgehenden Auswirkungen auf das Nachbargrundstück als erheblich und nicht hinnehmbar dar.

Die Verhandlungen des Vorhabenträgers mit den betroffenen Nachbarn wegen der Übernahme der erforderlichen Abstandsflächenbaulast bei einer entsprechenden Entschädigung waren nach einiger Zeit erweitert worden auf den Ankauf/Verkauf des gesamten Anwesens „Rheinstraße 9“. Da es aber trotz eines aktuellen Verkehrswertgutachtens nicht zu einer Einigung beim Kaufpreis kam, hat der Vorhabenträger die Änderung der Pläne beauftragt, um das Bauvorhaben nicht noch länger zu verzögern.

Bei dieser aktuellen „Planvariante B“ vom 12.12.2008 wird nun mit dem Schwimmbadbereich der nach LBO erforderliche Grenzabstand von 2,50 m eingehalten. Die sich daraus ergebenden

de kleine, an die Grenzgaragen des Nachbargrundstücks angrenzende Fläche soll künftig ein intensiv begrünter Freiraum werden.

Die geänderten Pläne wurden den davon betroffenen Grundstückseigentümern (Nachbaranwesen „Rheinstraße 9“, Flst. Nr. 789/1) und der davon berührten Behörde (Ordnungsamt) zur erneuten Anhörung zugeschickt.

In der Stellungnahme des Ordnungsamtes wird bestätigt, dass durch die Einhaltung des erforderlichen Grenzabstands in der „Planvariante B“ nun bauordnungsrechtlich nachbarschützende Gründe einer Baugenehmigung nicht mehr entgegenstehen.

In der Stellungnahme des von den Eigentümern des Anwesens „Rheinstraße 9“ beauftragten Rechtsanwalts zur „Planvariante B“ werden im Wesentlichen alle bereits zur Offenlage vortragenen Bedenken wiederholt.

Im Zusammenhang mit der detaillierten Werkplanung bzw. der Umsetzung von Brandschutzforderungen ergaben sich in den Grundrissen und an den Fassaden nur kleinere unwesentliche Änderungen gegenüber der offengelegten Planvariante. Im öffentlichen Raum sichtbar wird aber die in „Planvariante B“ vorgenommene Reduzierung des Pultdachüberstandes am First um ca. 1 m. Dadurch überschreitet die geplante Firsthöhe der Hotelerweiterung nun nicht mehr die Firsthöhe des angrenzenden Nachbarhauses „Rheinstraße 9“.

Das Interesse des Vorhabenträgers am Ankauf des Nachbaranwesens „Rheinstraße 9“ besteht weiter, aber er möchte mit der Realisierung beginnen und hat deshalb alle erforderlichen Unterlagen für den Satzungsbeschluss vorgelegt. Der Vorhabenträger hat gleichzeitig auch den Durchführungsvertrag unterschrieben vorgelegt (siehe den vorangegangenen Tagesordnungspunkt).

Das Plangebiet „Erweiterung Hotel Erbprinz, Rheinstraße 5 + 7“, Ziel und Zweck der Planaufstellung, die Beschreibung des Baukonzeptes, die Erschließung, die Umweltaspekte und die Planungsdaten werden in der als Anlage beigefügten Begründung ausführlich erläutert.

Für alle Mitglieder des Gemeinderats sind beigefügt:

- Übersichtsplan vom 12.12.2008, M 1:1000
- Synopse vom 27.02.2009 mit Anlagen
- Satzung
- Begründung vom 12.12.2008

Für die Fraktionen/Gruppen liegen bei:

- Vorhabenbezogener Bauungsplan vom 12.12.2008, M 1:500
- Lageplan M 1:500 vom 12.12.2008
- Plansatz Hochbau vom 12.12.2008, M 1:200
- Begründungsplan vom 12.12.2008, M 1:200
- Plansatz Abstandsflächen vom 12.12.2008, M 1:250

Ein Massenmodell wird vom Vorhabenträger im Sitzungssaal aufgestellt.

- - -

Eine Vorberatung der Angelegenheit fand in der nichtöffentlichen Sitzung des Ausschusses für Umwelt und Technik am 18.03.2009 statt. Auf die Erläuterungen zu dieser Sitzung, die allen Mitgliedern des Gemeinderats zugingen, wird hingewiesen.

- - -

Oberbürgermeisterin Büsse begrüßt Herrn Zepf vom Hotel Erbprinz und informiert darüber, dass zuerst über den Durchführungsvertrag abgestimmt werde und anschließend die Abwägung der Vorhabenträger erfolge. Sie stellt fest, dass der Gemeinderat beide Tagesordnungspunkte zusammen behandeln möchte.

Stadträtin Eble vertritt die Auffassung, dass die Rheinstraße durch die Erweiterung des Hotels aufgewertet werde und sie daher für die CDU-Fraktion beiden Tagesordnungspunkten zustimmen könne. Zum Tagesordnungspunkt 5 erläutert sie, dass sie darauf hoffe, dass im Rahmen der Einigungsphase eine Möglichkeit bzw. ein Kompromiss mit den Anwohnern gefunden werden könne. Sie betont, dass das Hotel Erbprinz als 5-Sterne-Hotel ein Aushängeschild für Ettlingen sei.

Stadträtin Nickel lässt wissen, dass dieses Projekt mehrmals sehr ausführlich im Gemeinderat diskutiert worden sei und die Meinungen sehr stark auseinander gehen würden, da der Geschmack sehr unterschiedlich wäre. Sie informiert darüber, dass anfangs Bedenken vorhanden gewesen seien, dass einige Sachen so nicht genehmigungspflichtig wären, diese jedoch durch die Planänderung ausgeräumt werden konnten. Sie fügt hinzu, dass das Bauordnungsrecht jetzt eingehalten werde und damit dem Nachbarnschutz Rechnung getragen worden sei und sie stimme daher für die FE-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadträtin Riedel begrüßt, dass der Erbprinz in den Standort Ettlingen investiere, gibt jedoch zu bedenken, dass die Lage des Hotels schwierig sei und daher architektonische Akzente wichtig wären. Sie erläutert, dass ein Wettbewerb positiv gewesen wäre, jedoch die Einbindung der Architekten gut gewesen sei. Sie fügt hinzu, dass sie es weiterhin begrüßen würde, wenn die Erweiterung energetisch auf dem neusten Stand erfolge und durch die neue Planung die Abstände zum Nachbarn geklärt werden könnten. Sie stimmt für die SPD-Fraktion dem Beschlussvorschlag zu.

Stadtrat Siess stimmt für die Grünen der Verwaltungsvorlage zu und informiert darüber, dass die Erweiterung architektonisch diskutiert worden sei und das Hotel Erbprinz für Ettlingen sehr wichtig wäre.

Stadträtin Zeh lehnt für die Freien Wähler den Beschlussvorschlag ab, da aus ihrer Sicht die Bebauung zu massiv sei.

Stadtrat Dr. Böhne ist der Meinung, dass das Hotel Erbprinz für Ettlingen wichtig wäre und die Erweiterung zur Erhaltung des Standorts beitragen solle. Er stellt klar, dass die heutige Lösung ein Kompromiss sei und begrüßt, dass Architekten beratend hinzugezogen worden wären, da diese Möglichkeit bei anderen Projekten abgelehnt worden sei.

Ohne weitere Aussprache wird mit 32:2 Stimmen dem Durchführungsvertrag und dem VEP als Satzung zugestimmt.

- - -