



Beschlussvorlage (Nr. 2022-0133)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	12.09.2022

TOP:

Antrag auf Baugenehmigung:
Neubau von 2 Hotels mit 25 und 17 Zimmern in Modulbauweise sowie einer Werbeanlage
Baugrundstück: An den Werften 9, Flst.-Nr. 5177/5

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 31, 36 Baugesetzbuch erteilt.

Der beantragten Befreiung für die Anbringung einer Werbeanlage auf dem Dach und oberhalb der Traufhöhe wird ausnahmsweise entsprochen.

Die Vorschriften des Bebauungsplanes (A. Planungsrechtliche Festsetzungen) sind hinsichtlich dem Punkt 9 (Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ...) zwingend zu beachten.

Sachverhalt:

Bauherrin: WMM Immobilien GmbH, Mindelheim

Die Bauherrin plant im Gewerbegebiet „Schütte-Lanz“ den **Neubau von 2 Hotels mit 25 und 17 Zimmern in Modulbauweise sowie einer Werbeanlage** auf dem Baugrundstück Flst.-Nr. 5177/5, An den Werften 9 (mit 2.849 m²).

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des qualifizierten Bebauungsplanes „Schütte-Lanz“ vom 01.08.2014 im Bereich von GE 1 bzw. GE 2 und ist nach §§ 30, 31 BauGB zu beurteilen.

Die beiden Hotels verfügen somit über insgesamt 42 Zimmer, 2 Vollgeschosse, Flachdach mit einer Dachneigung von 4° und Trapezblech mit Photovoltaik-Modulen, jeweils 3 Doppel-Ladesäulen und haben eine Wandhöhe von 6,26 m bzw. 6,74 m. Die 42 Zimmer mit jeweils 17,11 m² haben allesamt ein Bad mit 4,79 m². Jedes der Hotels ist mit einem Wäschelager (9,40 m²) und einem Technikraum (10,22 m²) ausgestattet. Der Zugang in die Obergeschosse erfolgt jeweils über eine Außentreppe.

Für die 42 Zimmer sind insgesamt 24 Stellplätze auf dem Grundstück geplant und berechnet worden. Dies wäre nach den Vorschriften mehr als ausreichend anzusehen (1 Stellplatz je 3 Zimmer).

In der Betriebsbeschreibung erläutert der Bauherr sein Projekt wie folgt:

„Bei den geplanten Hotels mit 25 und 17 Zimmern handelt es sich um ein preisgünstiges Hotelkonzept mit Einzel- und Doppelzimmern. Zielgruppe sind Geschäftsleute, Touristen, Monteure, die preiswert übernachten wollen und zu jeder Uhrzeit einchecken können. Das Hotel funktioniert ohne Rezeptionsbetrieb, die Zimmer sind nur online buchbar. Zutritt bzw. Check-in und Check-out erfolgen mit einem Türcode, der per SMS oder E-Mail versendet wird. Deshalb ist der Zutritt rund um die Uhr möglich. Die Zimmer werden bei jedem Check-out gereinigt.

2 bis 3 geringfügig beschäftigte Reinigungskräfte sorgen für die Sauberkeit in den Zimmern. Diese sind 2-3 Stunden pro Tag im Einsatz und betreten die Hotelzimmer wie auch die Gäste von außen. Die Utensilien zum Reinigen werden im Technikraum verwahrt. Eine Clustermanagerin regelt Notrufe und Themen rund um den Betrieb des Hotels.

In unserem Konzept haben wir dabei ganz bewusst keine barrierefreien Zimmer vorgesehen, das hängt mit den Baumodulen zusammen, die mittels Schwerlast-LKW's transportiert werden. Jedes Zimmer ist ein eigenes Modul. Die Zimmer können nicht größer gebaut werden, weil sie sonst nicht mehr transportfähig wären. Deshalb findet in einem barrierefreien Zimmer kein Doppelbett und keine Küche Platz.

Unsere Hotels bieten keinen Service und laufen autark, also fast ohne Personal und ohne Verpflegung. Die 1.Hoteleröffnung der Kette fand im Jahre 2016 statt. Der Standort in einem Gewerbegebiet ist daher nicht zufällig gewählt. Als Urlaubsumgebung oder reizvolle Aussicht dient diese Lage weniger, sondern viel mehr eine hochwertige und dennoch kostengünstige Unterkunft direkt am vorübergehenden Arbeitsplatz oder auf dem Weg dorthin. Allerdings wird vermutet, dass Menschen mit Handicap entweder

1. nicht bei uns buchen, weil in herkömmlichen Hotels mehr Personal und Verpflegung zur Verfügung steht,
2. oder sie in unseren normalen Doppelzimmern im Erdgeschoss weitgehend zurechtkommen, da diese bis auf Zusatzgriffe und die Befahrbarkeit mit Rollstuhl kein Hindernis darstellen und ohne Stufen erreichbar sind. Vom Parkplatz aus sind alle EG-Zimmer ebenerdig zu betreten,
3. nicht alleine reisen und dann durch ihre Begleitperson in der Lage sind ein normales Doppelzimmer zu nutzen,
4. ein anderes Hotel vorziehen, weil sie bei uns für ihre Begleitperson, wenn sie selbst ein barrierefreies Zimmer buchen, ein 2. Zimmer buchen müssten,
5. wenn sie alleine reisen, ein Hotel vorziehen, in dem Personal anwesend ist, das sie im Notfall zu Hilfe rufen können.

Der Bauherr bittet höflich darum, bei diesem Konzept eine Ausnahme zu genehmigen wegen des unverhältnismäßigen Aufwands und der besonderen Härte in unserem Fall auf die Errichtung von barrierefreien Zimmern zu verzichten.“

Über den Verzicht der Barrierefreiheit entscheidet das Baurechtsamt. Hier muss der Antragsteller nach § 39 Abs. 3 LBO darlegen, dass hierfür ein unverhältnismäßiger Mehraufwand entstehen würde (mehr als 20 % Mehrkosten).

Mit dem Bauantrag werden **zwei Befreiungen** beantragt:

- 1. Versickerung der Niederschläge über 2 Rohrrigolen statt einer Muldenversickerung**
- 2. Werbeanlage auf dem Dach, oberhalb der Traufhöhe.**

Zu 1.: Über eine Befreiung zu diesem Punkt entscheidet das Wasserrechtsamt beim Rhein-Neckar-Kreis – Landratsamt –.

Zu 2.: Die Werbeanlage (Material: Leichtmetall, Kunststoff, Folie) hat eine Höhe von 2,04 m, eine Breite von 11,52 m und eine Tiefe von 0,10 m, ist von innen beleuchtet, mit LED versehen und dimmbar. Nach § 12.4 der textlichen Festsetzungen des B-Plans ist das Anbringen von Werbeanlagen oberhalb der Traufe bzw. der Attika von Gebäuden nicht zulässig.

Die Gemeindeverwaltung ist der Auffassung dieser geringfügigen Befreiung ausnahmsweise zu entsprechen, wie auch dem Bauvorhaben.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss