Vorlage Technischer Ausschuss	02.02.2017	TOP 04 ö
Information über ein Bauvorhaben; Erweiterung eines Hotels in Bühl-Vimbuch, Neubau eines Gästehauses, Umnutzung des Erdgeschosses im ehemaligen Volksbankgebäude in Wellnessbereich, Abbruch einer Garage, Errichtung von Stellplätzen, in Bühl-Vimbuch, Flst.Nrn. 1, 2, 2/2, 6/1 und 6		
Anlage: - Lageplan (Anlage 1) - Grundrisse / Ansichten / Schnitte (Anlage 2)		

I. Sachverhalt:

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ortsmitte Vimbuch“ vom 19. Juli 2007. Ziel dieses Bebauungsplanes ist der Erhalt der ortstypischen Strukturen von Vimbuch, vor dem Hintergrund, dass Nachverdichtungen möglich sind.

Bereits in diesem Bebauungsplanverfahren lagen Erweiterungskonzepte für das gegenüber der Kirche liegende Hotel zugrunde. Für Erweiterungen stehen aufgrund der örtlichen Strukturen nur begrenzt Flächen zur Verfügung. Aufgrund dieser Tatsache, wurde auf Grundlage der zu diesem Zeitpunkt vorliegenden Bauentwürfe bereits im Bebauungsplanverfahren für diesen Bereich eine Grundflächenzahl von 0,6 m, eine Traufhöhe von max. 7,50 m und eine Firsthöhe von max. 13,50 m formuliert, um den Hotelbetreiber künftig eine bauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Festgestellt wurde auch, dass bei Erweiterungsabsichten die Stellplatzfrage und die nach Bebauungsplan nachzuweisende Begrünung eine Herausforderung an das Bauvorhaben sein wird. Hinzu kommt, dass der Hotel- und Gaststättenbetrieb auch viel von Busunternehmen angefahren wird und hier unter Umständen für die Umgebungsbebauung ein Konflikt entsteht.

Zwischenzeitlich liegen nun der Bauantrag zum Bau eines Gästehauses und die Planung zur Modernisierung des Hotelbetriebs durch Einrichtung eines Wellnessbetriebes vor. Damit einhergehen natürlich auch die Veränderung der Stellplatzsituation und der Wegfall vorhandener Begrünung.

Nach Prüfung des Bauantrages werden trotz der bereits im Bebauungsplanverfahren berücksichtigten Erweiterungsabsichten Befreiungen notwendig.

Im Einzelnen handelt es sich um:

- Die Überschreitung der Traufhöhe auf 7,94 m – festgesetzt sind 7,50 m
- Die Überschreitung der Firsthöhe auf 13,59 m – festgesetzt sind 13,50 m
- Die Dachneigung der Giebelgauben auf 20° - 30° – festgesetzt ist eine gleiche Neigung wie das Hauptdach 45°

...

- Der Abstand der Gauben zur Giebelwand auf 0,50 m – festgesetzt sind 1,5 m
- Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptgebäude und den nachzuweisenden Stellplätzen.

Bei allen aufgeführten notwendigen Befreiungen handelt es sich um erstmalige Befreiungen, welche genehmigt werden müssen.

Alle Befreiungen stehen jedoch in direktem funktionalem Zusammenhang mit der Nutzung als Hotelbetrieb. Es entstehen für die Nutzung eines Hotels erhöhte Anforderungen an Brandschutz, Raumaufteilung, Raumhöhe durch notwendige Lüftungseinrichtungen, Belichtung und innere Erschließung. Unter Berücksichtigung dieser Gegebenheiten bestehen aus Sicht der Verwaltung, bis auf die Überschreitung der Baugrenze, keine Bedenken für die in direktem Bezug mit der beantragten Nutzung stehenden Befreiungen.

Bei der Überschreitung der Baugrenze mit dem Hauptgebäude handelt es sich um eine Überschreitung mit einer Außentreppe vom Kellergeschoss und einem Balkon. Auch hierfür kann aufgrund der Funktion und Nutzung des Gebäudes die Befreiung erteilt werden.

Anders verhält es sich mit den Befreiungen für die notwendigen Stellplätze. Grundsätzlich ist es sinnvoll, dass die für dieses Bauvorhaben notwendigen Stellplätze in direktem Zusammenhang mit den baulichen Anlagen stehen. Negativ ist hierbei, dass Flächen verloren gehen, die zur Erfüllung der Festsetzung zur Bepflanzung des Grundstücks notwendig wären. Hier bedarf es einer städtebaulichen Abwägung. Unter dem Gesichtspunkt, dass ein bereits vorhandener Betrieb sich zur Attraktivitätssteigerung am Standort erweitert, wodurch keine neuen Flächen an anderer Stelle in Anspruch genommen werden müssen und ggf. Leerstand am Standort produziert wird, ist es vertretbar, am Erweiterungsstandort direkt auf einen Teil der Bepflanzung zu verzichten und diese an anderer Stelle nachzuweisen. Bewährt hat sich hierbei das Instrument eines öffentlich-rechtlichen Vertrages, worin auf Basis der Ausgleichsberechnung der Fehlbedarf berechnet wird.

Die Verwaltung will bei diesem Vorhaben auch so vorgehen und unter dieser Prämisse zur Sicherung des Betriebsstandorts die Befreiung der Überschreitung der Baugrenzen zur Errichtung von Stellplätzen genehmigen.

Ergänzend sei hier noch erwähnt, dass natürlich im Rahmen des Bauantrags ein Bepflanzungsplan vorgelegt wurde (siehe Darstellung im Lageplan), die Pflanzbeete jedoch nicht den Festsetzungen entsprechen und den Bäumen keine Chance auf gesundes Wachstum geben, da einfach die Platzverhältnisse nicht ausreichend sind.

Aufgrund dieser Tatsache hat sich die Verwaltung zum Vorschlag für den oben beschriebenen Weg entschieden, so kann der Bauherr in Ruhe weiterplanen und überlegen, wie er die Außenanlage noch optimierter gestalten kann, um dann die fehlenden Pflanzungen wie oben aufgeführt zu erfüllen.

Darüber hinaus braucht der Vorhabensträger zum Nachweis seiner Abstandsflächen noch einen keinen Anteil von Flst.Nr. 4. Dies kann über Baulast oder über Zukauf der Grundstücksflächen erfolgen. Die Stadt Bühl als Eigentümerin möchte nun hier mit dem Bauherren vereinbaren, dass die Baulast übernommen wird und gleichzeitig der Bauherr auf seinem Flst.Nr. 2/2 eine Baulast (z. B. hinsichtlich Fensterrecht) übernimmt, damit denkbare bauliche Entwicklungen auf Flst.Nr. 4 nicht verwirkt werden.

Die im Zusammenhang mit der Nutzung des Bauvorhabens befürchtete Lärmbelästigung hinsichtlich der Busse wurde durch ein Lärmgutachten im Rahmen des Bauantrags geprüft. Ergebnis ist, dass die Lärmwerte eingehalten werden.

Unter Berücksichtigung und Auswertung der aufgeführten Belange, können die Befreiungen erteilt werden, wenn die formulierten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Ortschaftsrat Vimbuch berät diesen Tagesordnungspunkt in seiner Sitzung am 31. Januar 2017. Über das Ergebnis wird in der Sitzung berichtet.

II. Beschlussvorschlag:

Der Technische Ausschuss nimmt davon Kenntnis, dass die Befreiungen aufgrund der speziellen Nutzungsanforderungen des Bauvorhabens der Hotelenerweiterung u.a., in Bühl-Vimbuch, erteilt werden können.

Beratungsergebnis Abstimmung/Wahl			laut Beschlussvorschlag	Abweichender Beschluss
Ja	Nein	Enthalten		