

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 21.07.2020
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2020-074
<b>Neubau eines Restaurants mit Seminarraum und Gästezimmern, Mahlberger Straße 6a, Flurst.Nr. 5321/1</b>	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

### Beschlussvorschlag:

**Das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben wird erteilt.**

### Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich der 2. Änderung des Bebauungsplans „Gewerbegebiet Leimenfeld II“.

In diesem Bebauungsplan ist unter den planungsrechtlichen Festsetzungen -Art der baulichen Nutzung- in Ziffer 1 die Festsetzung als Gewerbegebiet nach § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgelegt. Nach § 8 Abs. 2 Ziffer 1 BauNVO sind damit Gewerbebetriebe aller Art zulässig. In Ziffer 1.1.2.3 ist geregelt, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes innerhalb des Gewerbegebietes allgemein zulässig sind. Eine Beeinträchtigung durch eine zulässige gewerbliche Nutzung innerhalb des Gewerbegebietes ist durch passive Lärmschutzmaßnahmen an den Einrichtungen des Beherbergungsgewerbes auszuschließen.

Bei dem Objekt handelt es sich um ein unterkellertes Gebäude, welches im Erdgeschoss als Hauptnutzung ein Restaurant beherbergt. Die notwendigen Räume wie Küche, Lager, Spülen etc. sind ebenfalls im Erdgeschoss angeordnet.

In den beiden darüber liegenden Geschossen sind 5 Apartments/Gästezimmer sowie ein Seminarraum und zum Restaurant gehörende sanitäre Anlagen und Abstellräume ausgewiesen. Der Seminarraum ist über ein außenliegendes Treppenhaus mit dem Erdgeschoss verbunden. Dieses Treppenhaus soll in erster Linie als Flucht- und Rettungsweg für den Seminarraum dienen.

Die vertikale Erschließung des Gebäudes erfolgt über einen Treppenraum mit Aufzug.

Auf dem Grundstück müssten insgesamt 32 Stellplätze nachgewiesen werden, tatsächlich werden 8 Stellplätze ausgewiesen. Die Familie betreibt bereits das Hotel „La Toscana“ auf dem Nachbargrundstück, Flurst.Nr. 5321/24. Die fehlenden 24 Stellplätze sollen anhand der hier vorhandenen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Baurechtsbehörde wird prüfen, inwieweit dies rechtlich möglich ist.

Der Gemeinderat hat bereits am 07.05.2019 das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben erteilt. Das Bauvorhaben befindet sich bereits im Bau.

Die weiteren Gespräche zwischen Planer und Baurechtsbehörde hatten zum Ergebnis, dass die zweite Fluchttreppe auf der Nord-Ost-Seite aus dem Gebäudekörper herausgeschoben werden muss. Dies hat zur Folge, dass diese sehr nahe an das Nachbargrundstück Flurst.Nr. 5321/24 heranrückt und hierfür vom Nachbarn eine Baulast übernommen werden muss. Das Nachbargrundstück gehört demselben Eigentümer, so dass dies unproblematisch ist.

Das neu geplante Gebäude und das benachbarte Hotel werden über eine Schleuse verbunden. Diese Schleuse wurde zu Gunsten einer ansprechenden, rollstuhlgerechten Verbindung vergrößert und thermisch geschlossen.

Aus diesen Gründen muss der Bauantrag heute nochmals im Gemeinderat behandelt werden.

Die Frist zur Nachbarbeteiligung läuft noch, bisher sind keine Einwendungen eingegangen.

Die Verwaltung schlägt vor, das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben zu erteilen.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Keine.

**Anlagen:**

Lageplan

**Beratungsergebnis:**

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen



