



Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung am 16.04.2013 Nr. 2.1 der TO		öffentlich	
		Vorlagen-Nr.: FB 3/787/2013	
Dez. I	FB 3: Planen und Bauen	Datum: 10.04.2013	
FBL / stellv. FBL	FB Finanzen	Dezernat I / II	Der Bürgermeister
Beratungsfolge:			
Gremium:	Datum:	TOP	Zuständigkeit
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	16.04.2013		Vorberatung

Beratungsgegenstand:

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg" - ergänzende Information-

I. Beschlussvorschlag:

Für den Entwurf zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Steuerhotel an der Borg" (unter zeitgleicher Teilaufhebung des Bebauungsplanes "Borg West II ist nach öffentlicher Bekanntmachung am 19.2.2013 in der Zeit vom 26.2. bis einschließlich 26.3.2013 das Verfahren zur öffentlichen Auslegung gem. § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt worden. Die Behörden und Stellen, deren Belange durch die Planung möglicherweise berührt sein könnten, wurden gem. § 4 Abs.2 BauGB mit Schreiben vom 25.2.2013 beteiligt.

A. Beratung über die vorgetragenen Anregungen

Folgende Stellungnahme ist nach Versand der APS-Vorlagen eingegangen:

a) Einwender C, Schreiben vom 3.4.2013

Anregungen	Abwägungsvorschlag
Der Einwender ist nördlicher Angrenzer des Plangebiets (Parz. 803) und weist auf die unmittelbare Betroffenheit seiner Nachbarrechte hinsichtlich - Immissionen - Belichtung - Abstand hin. Er meldet Bedenken zu diesen Punkten an und stellt klar, dass er diese nur dann hinzunehmen bereit ist, wenn die geplante Baumaßnahme durch eine bestimmte Bauunternehmerfamilie durchgeführt wird. Sollte ein Dritter die Planung realisieren, werde er wegen der Beschneidung seiner nachbarlichen Rechte Rechtsschutz in Anspruch nehmen. Auch die Übernahme von Beeinträchtigungen	Die nachbarrechtlichen Belange "Immissionen" und "Belichtung" sind in die Bebauungsplanerstellung bereits eingeflossen, das Lärmschutzgutachten belegt die Einhaltung der gesetzlich vorgegebenen Werte. Soweit zu der halb eingegrabenen Parkpalette 1 und der ebenerdigen Parkpalette 2 die aufragenden Parkpaletten 3-6 grenzständig zum Grundstück des Einwenders errichtet werden, wird die Übernahme einer entsprechenden Abstandsflächenbaulast auf seinem Grundstück erforderlich. Ob er dem zustimmt liegt alleinig in seiner eigenen Entscheidung. Generell ist festzuhalten, dass die Eigenschaften des Vorhabens und seiner Gebäude (Emissionen, Volumen, Gestalt etc.) unabhängig davon sind,

seines Grundstücks (bspw. Baulast) für einen Dritten sei ausgeschlossen. Insoweit müsse vorab eine vertragliche Regelung getroffen werden.	welcher Eigentümer im Grundbuch eingetragen ist. Der Anregung wird nicht gefolgt.
--	---

Planzeichnung, Begründung und Gutachten des Satzungsentwurfs werden in der Sitzung bereitgehalten und sind auch im Internet (Bürger- / Ratsinformationssystem) hinterlegt.

B. Beschluss:

Dem Rat wird empfohlen, den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Steuerhotel an der Borg“ als Satzung inklusive dazugehöriger Begründung zu beschließen.

II. Rechtsgrundlage:

BauGB, BauNVO; § 41 GO, Zuständigkeitsregelung des Rates

III. Sachverhalt:

Wie angekündigt wird der angehängte Entwurf zum Durchführungsvertrag nun in einer Nachtragsvorlage vorgelegt. Er ist Bestandteil des Abwägungsmaterials und muss **v o r** dem Satzungsbeschluss unterzeichnet sein. Er trifft detaillierte Regelungen insbesondere zu folgenden Punkten:

- Sicherung der baulichen **Gestaltung** (Fassaden, Fassadenmaterialien)
- Verpflichtung zur **fristgemäßen Verwirklichung** des Vorhabens
- **Nutzungs-Vorgaben:**

zu

Gebäude A (südlicher Bereich)

Hotelgebäude für 40-50 Zimmer, Gastronomie, hotel-affine Dienstleistungsräume und Tiefgarage zu

Gebäude B (nördlicher Bereich)

Büro- / Geschäfts- / Apartmenthaus mit der Option, das Hotel zu erweitern:

- dauerhafte Option für den Hotelbetreiber für die Erweiterung des Hotels
- Erstellung der Apartments in der Art, dass sie ohne großen Aufwand in Hotelzimmer umgebaut werden können
- Verpflichtung für den Hotelbetreiber, alle seine Dienstleistungen für die Räumlichkeiten des nördlichen Gebäudes B anzubieten.

Keinesfalls dürfen dort eigenständige Eigentumswohnungen geschaffen werden.

Die Parkpaletten 1 und 2 (ebenerdig bzw. halb im Erdreich) werden zwingend errichtet, die aufragenden Parkpaletten P 3-6 sind optional vorgesehen, um zukünftig Stellplatzbedarfe des Investors auf nachbarschaftlichen Parzellen zu decken.

- Herstellung der zwischenliegenden **Gehweg- / Platzfläche** bis zur geplanten Steuerbrücke
- Erhalt der steuerbegleitenden **Bäume**; Vorgaben für stattliche Neuanpflanzungen, falls Bäume abgängig sind
- Einholen eines **hydrogeologischen Gutachtens**, das die Unbedenklichkeit des Bauvorhabens nachweist, keine Schäden gegenüber der Bebauung der westlichen Innenstadt zu verursachen
- Beauftragung einer **Beweissicherung**, die den Vorher-/Nachher-Zustand für die unmittelbaren Nachbargebäude aufzeigt und somit ggfs. Bauschäden dokumentiert