

Gemeindeverwaltung Affalterbach

Sachbearbeiter: Alexander Langner

Az.: 022.3 - La

Vorlage Nr.:	3/2018
BVA:	22.01.2018
GR:	01.02.2018
öffentlich	

§ 4 Bausachen

b) Hotelneubau und Umbau der bestehenden Villa, Flst. 1975, 1975/1, Benzstraße 10

Der Bauherr plant den Umbau der bestehenden Villa sowie einen Hotelneubau auf dem Grundstück Benzstraße 10. Es soll ein Hotel mit 92 Zimmern, Restaurant und Konferenzbereich entstehen. Das neue Gebäude ist mit drei Vollgeschossen und einem Staffeldachgeschoss geplant und soll eine Höhe von 13,25 m haben.

Das Bauvorhaben befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Änderung und Erweiterung für das Gebiet Bittenfelder Weg“. Nach diesem darf ein Gebäude die maximale Höhe von 12,00 m nicht überschreiten. Zudem sind drei Geschosse als Höchstgrenze vorgeschrieben. Daher sind hier zwei Befreiungen für die Überschreitung der maximalen Höhe sowie der Geschossanzahl notwendig.

Für ein Hotel mit dieser Zimmeranzahl sind 27 Stellplätze nachzuweisen. 18 dieser Stellplätze sind ganz oder teilweise außerhalb des Baufensters sowie im Pflanzgebiet geplant. Hinzu kommt, dass das Pflanzgebiet an der Südseite laut Bebauungsplan nicht unterbrochen werden darf.

Die Verwaltung ist der Ansicht, dass die Höhenüberschreitung um 1,25 m städtebaulich nicht vertretbar ist. Zudem liegen zu viele der 27 notwendigen Stellplätze außerhalb der Baugrenze bzw. im südlichen Pflanzgebiet. Daher schlägt die Verwaltung vor, das Einvernehmen zu versagen.

Im Zuge der Baumaßnahmen sind auch der Abbruch eines kleinen Gebäudeteils der Villa sowie einer Garage geplant. Hier wird vorgeschlagen, das Einvernehmen der Gemeinde zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde für den Hotelneubau und Umbau der bestehenden Villa auf dem Grundstück Benzstraße 10 wird aufgrund der Höhenüberschreitung und der Vielzahl der außerhalb des Baufensters liegenden Stellplätze versagt.