

BESCHLUSSVORLAGE

Vorlage Nr.: 2-BV/0055/2025
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 14.05.2025

Antrag auf Errichtung eines Hotels in der Zeppelinstraße 19a, 19b, Fl.Nr. 1784

Beratungsfolge:

Datum	Gremium
03.06.2025	Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVORTRAG:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Hotels in der Zeppelinstraße 19a, 19b, Fl.Nr. 1784.

Geplant ist der Neubau eines dreiseitigen Hotelgebäudes mit nach Süden ausgerichteten Innenhof. Das Hotel soll eine Grundfläche 1091,5 m² und 195 Zimmer erhalten. Zudem ist im EG noch ein Gastraum (ca. 90 m²) mit angrenzender Küche vorgesehen. Dieser soll ausschließlich für das Hotel genutzt werden. An der Ostgrenze ist des Weiteren ein Müllbereich geplant. Das Gebäude soll 4 Geschosse und eine Technikfläche auf dem Dach erhalten, welche durch einen Lamellenzaun abgeschirmt werden soll. Die Höhe (gemessen von Oberkante Gelände) ist oberhalb des 4. Geschosses mit 14,54 m, über der Technikzentrale mit 17 m vorgesehen. Das Dach ist als Flachdach geplant und soll mit Ausnahme der Technikflächen begrünt werden. Im nördlichen Grundstücksteil sind 36 KFZ-Stellplätze und 7 Fahrradstellplätze geplant. An den Grundstücksgrenzen sind Grünstreifen vorgesehen, welche an der Südgrenze eine Breite von 4 m, an der Ostgrenze eine Breite von 4 m (südlicher Bereich) bzw. 2,5 m (Parkplatzbereich, an der Westgrenze von 4 m (südlicher Bereich) bzw. 2,42 m (Parkplatzbereich) und an der Nordgrenze von 2,68 m aufweisen. An der Ostgrenze wird der Grünstreifen durch den Müllbereich unterbrochen. Insgesamt soll sich der Grünflächenanteil auf dem Grundstück auf 30 % belaufen. Es sollen 36 neue Bäume gepflanzt werden.

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 119 Teil D „Änderung der Bebauungspläne, Gewerbegebiet HB“. Dieser setzt Grünstreifen an den Grundstücksgrenzen mit einer Breite von mind. 4 m und einen Grünflächenanteil von 25 % fest. Zudem ist nach jedem 4. Stellplatz ein Pflanzstreifen mit einem Baum und einer Breite von mind. 2,5 m Breite anzulegen.

Es werden Befreiungen wegen der Unterschreitung der Grünstreifenbreiten, sowie wegen der fehlenden Stellplatzgliederung benötigt.

Aus Sicht der Verwaltung kann den Befreiungen zugestimmt werden, da der Grünflächenanteil auf dem Grundstück mit 30 % mehr als erfüllt ist. Zudem werden mit 36 Bäumen mehr Bäume gepflanzt, als gem. Bebauungsplan notwendig wären (20). Insgesamt ist die Grüngestaltung stimmig. Weiterhin stellt die Neubebauung eine deutliche Verbesserung gegenüber dem Bestand dar.

Die Verwaltung weist darauf hin, dass die Gebäudehöhe anhand der Geländeoberkante gemessen wurde. Gem. Bebauungsplan ist diese jedoch anhand der Straßenmitte der

Erschließungsstraße zu ermitteln. Der Plan sollte korrigiert werden. Auch fehlt eine Angabe zur Elektromobilität.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Vorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSSVORSCHLAG:

Das Einvernehmen zur Errichtung eines Hotels in der Zeppelinstraße 19a, 19b, Fl.Nr. 1784 mit den Befreiungen wegen der Unterschreitung der Grünstreifenbreiten, sowie wegen der fehlenden Stellplatzgliederung wird erteilt. Der Plan ist im Bezug auf die Höhe anzupassen. Ein Nachweis zur Elektromobilität ist nachzureichen.

Anlage/n:

1 - Lageplan

2 - BPlan

3 - Freiflächenplan

4 - Ansichten,Schnitte