

Vorlage Nr.: 2-BV/085/2019
Status: öffentlich
Geschäftsbereich: Bauverwaltung
Datum: 08.10.2019
Verfasser: Meinhardt Felix

Antrag auf Errichtung eines Hotelgebäude mit Restaurant und Büros (D10), sowie einer Versorgungseinheit (D20) im Parkring, Fl.Nr. 1796

Beratungsfolge:

Datum Gremium

23.10.2019 Bau-, Planungs- und Umweltausschuss

I. SACHVortrag:

Der Antragsteller beantragt die Errichtung eines Hotelgebäude mit Restaurant und Büros (D10), sowie einer Versorgungseinheit (D20) im Parkring, Fl.Nr. 1796.

Das Gebäude D10 soll eine Geschossfläche von 16437,96 m² und eine Grundfläche von 3152,59 m² erhalten. Mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten ergibt sich eine GR von 5945,67 m². In diesem Gebäude sollen ein Hotel mit 208 Gästezimmern, Tagungsbereich für ca. 200 Gäste und ein Restaurant für mehr als 300 Gäste errichtet werden. Zudem werden Teile des 3. und 4. OG als Büros genutzt. Das Gebäude ist in drei Bauteile aufgeteilt. Als Bauteil 1 wird der Gebäuderiegel mit 7 Vollgeschossen und einer Wandhöhe an der Attika von 25,87 m bezeichnet. Über diesem Riegel soll im Bereich der Treppenhäuser/Aufzüge ein Ausstieg und ein Installationsschacht für die Technik errichtet werden. In diesen Bereich liegt die Wandhöhe bei 29,6 m (Ausstieg) bzw. 27,7 m (Technikschacht). Das Bauteil 2 erstreckt sich über den südlichen und westlichen Teil des Gebäudes. Dieses soll mit 5 Vollgeschossen und einer Wandhöhe von 19,36 m an der Attika errichtet werden. Im westlichen Teil des Bauteils ist auch ein Treppenhaus mit Aufzugsüberfahrt geplant. Hier ergibt sich eine Wandhöhe von 23,16 m. Bauteil 3 verbindet die Bauteile 1 und 2 zu einem Dreieck. Dieses Bauteil soll 2-geschossig mit einer Wandhöhe von 8,91 m an der Attika errichtet werden. Alle Dächer werden als Flachdächer ausgeführt. Die Dachbereiche, die nicht durch Technik oder andere Nutzungen belegt sind, werden, mit Ausnahme des Dachs über dem Bauteil 1 begrünt. Das Gebäude D10 ist vollständig durch eine Tiefgarage mit 99 Stellplätzen unterbaut. Für die Lüftung der Tiefgarage sind im Westen, Süden und Osten um das Gebäude 2 m hohe Lüftungssäulen Lichtschächte geplant. Auch soll eine Fluchttreppe aus der Tiefgarage auf der Westseite errichtet werden. Die Lüftungssäulen, die Fluchttreppe und die Lichtschächte liegen dabei im Süden und Westen in der Grünfläche. Die Versorgungseinheit D20 ist als Lückenschluss zwischen dem neu errichteten Parkhaus (D30) im Norden und dem Gebäude D10 geplant. Es soll 2-geschossig mit einer Wandhöhe von 8,91 m an der Attika im Bereich der Anbindung an Bauteil 3 und einer Wandhöhe von 12 m an der Attika im westlichen Teil des Gebäudes D20 errichtet werden. Die Grundfläche beträgt hier 109,77 m². In diesem Gebäude sind eine Müllstation und Technikflächen vorgesehen. Im Außenbereich sind 20 Fahrradstellplätze und zwei Busparkplätze geplant. Teile des Gebäudes D20 und die Busparkplätze liegen im nördlich angrenzenden Baufeld des Parkhauses D30. Die neue GR auf dem Parkhausbaufeld liegt dann bei 3511 m² (mit Nebenanlagen, Stellplätzen und Zufahrten). Die Gesamtgeschossfläche der Gebäude D10 und D20 im Baufeld des Hotels beträgt 16547,73 m².

Das betroffene Grundstück liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 174 „Gewerbepark Business Campus, Neuaufstellung“. Dieser setzt auf dem betroffenen Grundstücksteil die Sondergebiete SO2 a und SO2b, sowie im Bereich des Parkhauses das GE5 (P3) aus. In den Sondergebieten sind Hotel-, Büro, Tagungs- und Restaurantnutzungen zulässig. Das GE5 wird als Gemeinschaftsstellplatzanlage und als Gewerbegebiet festgesetzt. Zudem werden Wandhöhen im SO2 a mit 21 m, im SO 2b von 27 m und im GE5 von 23 m festgelegt. Die Wandhöhen dürfen durch Technikzentralen auf dem Dach um 4,5 m überschritten werden, wenn diese von den Außenkanten des Gebäudes mindestens 4,50 m zurückgesetzt werden. Die Grundfläche der Gebäude ist in den Sondergebieten mit 5027 m², im GE5 mit 3254 m² festgesetzt. Diese darf durch Stellplätze, Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 % bzw. maximal auf eine GRZ von 0,8 überschritten werden. In den Sondergebieten ergibt sich daher eine maximale GR mit Stellplätzen, Zufahrten und Nebenanlagen von 6089,76 m² in den Sondergebieten. Im GE5 beträgt die maximale GR von 4013,6 m². Die Geschossfläche in den Sondergebieten wird mit 16500 m² festgesetzt. Zudem wird ein Bauraum mittels Baugrenzen und einer Baulinie im Westen festgelegt.

Es werden Befreiungen wegen der Überschreitung der Wandhöhe in den Bereichen der Aufzugsüberfahrten über dem Bauteil 2 und 1, sowie für den Technischacht über dem Bauteil 1 benötigt. Zudem werden Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der GF in den Sondergebieten um 47,73 m² und der Überschreitung des Bauraums durch die Lüftungssäulen, die Fluchttreppe und der Lichtschächte beantragt.

Den Befreiungen zur Überschreitung der Wandhöhe kann aus Sicht der Verwaltung zugestimmt werden, da diese notwendig sind, und durch die Überschreitungsmöglichkeit durch Technikflächen auch städtebaulich vertretbar. Zudem werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, da die Überschreitungen nur punktuell sind. Die übrigen Wandhöhen werden eingehalten.

Der Überschreitung der Geschossfläche kann aus Verwaltungssicht auch zugestimmt werden, da diese geringfügig ist und nur durch das Nebengebäude D20 und dem damit verbundenen Lückenschluss zustande kommt.

Der Überschreitung des Bauraums durch die Lüftungssäulen, der Fluchttreppe und der Lichtschächte kann aus Sicht der Verwaltung auch zugestimmt werden. Diese Anlagen sind vergleichsweise geringfügig. Die Lüftungssäulen der Tiefgarage sollten jedoch vollständig begründet werden. Dies wurde auch bei anderen Lüftungssäulen im Business Campus gefordert und umgesetzt.

Für das Vorhaben sind 142 KFZ- und 19 Fahrradstellplätze nachzuweisen. Die KFZ-Stellplätze werden in der Tiefgarage und dem benachbarten Parkhaus nachgewiesen. Die Fahrradstellplätze werden am Gebäude errichtet.

Aus Sicht der Verwaltung kann dem Bauvorhaben zugestimmt werden.

II. BESCHLUSS:

Der Bau- Planungs- und Umweltausschuss beschließt, das gemeindliche Einvernehmen zur Errichtung eines Hotelgebäude mit Restaurant und Büros (D10), sowie einer Versorgungseinheit (D20) im Parkring, Fl.Nr. 1796 zu erteilen. Das Einvernehmen zu den Befreiungen hinsichtlich der Überschreitung der Wandhöhe in den Bereichen der Aufzugsüberfahrten und dem Technischacht, der Überschreitung des Bauraums durch die Fluchttreppe, die Lüftungssäulen und die Lichtschächte, sowie der Geschossflächenüberschreitung von 47,73 m² wird erteilt.

III. VERTEILER:

BESCHLUSSVORLAGE:

- als Tischvorlage

☐

ANLAGE(N):

- als Tischvorlage

☐

Anlagen:

Anlage 1	Lageplan
Anlage 2	BPlan
Anlage 3	Freiflächenplan
Anlage 4	Ansichten 1
Anlage 5	Ansichten 2
Anlage 6	Schnitt 1
Anlage 7	Schnitt 2