TOP

Ausschuss für Stadtentwicklung	17.09.2020

öffentlich

Vorlage Nr.	643/2020-6
Stand	02.09.2020

Betreff Errichtung eines Hotels in Bornheim-Hersel

Beschlussentwurf

Der Ausschuss für Stadtentwicklung stimmt dem Bauantrag zur Errichtung eines Hotels mit 119 Stellplätzen in Bornheim-Hersel gem. § 34 BauGB zu.

Sachverhalt

Grundstück:	Gemarkung Hersel, Flur 14, Flurstücke 566, 626, 644 und 645, Siemenacker/Simon-Arzt-Straße
Bauvorhaben:	Errichtung eines Hotels mit 263 Zimmern und 119 Stellplätzen sowie ausschließlich dem Hotel zugeordneten Nebennutzungen (Restaurant, Fitnessstudio, Waschsalon)
Bauleitplanung:	Das Bauvorhaben liegt im unbeplanten Innenbereich in einem faktischen Gewerbegebiet. Die Zulässigkeit richtet sich nach § 34 BauGB i.V.m. § 8 BauNVO

Stellungnahme:

Für das o. g. Grundstück liegt der Verwaltung seit einiger Zeit ein Bauantrag zur Errichtung eines Hotels mit Nebennutzungen vor. Die Fragestellung, ob es sich um ein Hotel oder eine wohnähnliche Nutzung handelt, wurde bereits in einem Vorbescheidsverfahren geklärt, in dem die Antragstellerin seinerzeit mittels Austauschunterlagen klarstellte, dass es sich nicht um ein sogenanntes Boarding-House und damit eine wohnähnliche Nutzung handelte, sondern ausschließlich um ein Hotel. Hotels sind als Beherbergungsstätten allgemein in Gewerbegebieten gem. § 8 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig, wohingegen Wohnen oder eine wohnähnliche Nutzung grundsätzlich unzulässig ist.

Der Bauantrag konnte bislang nicht abschließend bearbeitet werden, da es insbesondere zur Anzahl der notwendigen Pkw-Stellplätze Diskrepanzen zwischen Antragstellerin und der Verwaltung gab.

Während das Vorhaben mit ursprünglich 96 Pkw-Stellplätzen beantragt wurde, hielt die Verwaltung insbesondere aufgrund der Tatsache, dass alle 263 Zimmer ausschließlich als Einzelzimmer angeboten werden, eine deutlich höhere Anzahl an Stellplätzen für erforderlich. Hinzu kam die beabsichtigte Nutzung von Restaurant und Fitnessstudio durch externe Nutzer, was insbesondere in den Abendstunden zu einem weiteren Bedarf an Stellplätzen geführt hätte.

Die Verwaltung hält schlussendlich unter der Voraussetzung, dass auch die Nebennutzungen ausschließlich durch Hotelgäste genutzt werden, 119 Pkw-Stellplätze für erforderlich, die

sich wie folgt errechnen:

Gemäß der Stellplatzsatzung der Stadt Bornheim, Anlage 1 Ziffer 6.2 ist für Hotels je 2 -4 Betten 1 Stellplatz nachzuweisen. Vor dem Hintergrund der ausschließlichen Nutzung als Einzelzimmer ist die Annahme des höchsten Stellplatzbedarfs nach den Richtzahlen gerechtfertigt. Demnach ist 1 Stellplatz je 2 Betten nachzuweisen. Dies ergibt 263 : 2 = 131,5 Stellplätze, abzüglich 10 % aufgrund der guten Anbindung an schienengebundenen ÖPNV = 118,35 Stellplätze, aufgerundet 119 Stellplätze.

Im Laufe des Verfahrens trug die Antragstellerin vor, es würden keine externen Nutzer „erwartet“. Dem standen die eingereichten Bauvorlagen entgegen, die eine 50 %ige externe Nutzung von Restaurant, Fitnessstudio etc. vorsahen. Schließlich ist es auch ein Unterschied, ob externe Nutzer nicht „erwartet“ werden oder tatsächlich keinen Zugang haben.

Nachdem keine Bereitschaft bei der Antragstellerin erkennbar war, die Bauvorlagen diesbezüglich sowie hinsichtlich brandschutzrechtlicher Vorgaben anzupassen bzw. auszutauschen, hat die Verwaltung am 16.07.2020 eine Anhörung zur Ablehnung des Bauantrages gefertigt, woraufhin am 14.08.2020 geänderte Bauvorlagen eingingen. Mit Schreiben vom 24.08.2020 hat die Antragstellerin schließlich schriftlich eindeutig mitgeteilt, dass die Nebennutzungen nicht durch externe Nutzer genutzt werden, da diese auch ausschließlich mittels Zimmerkarte zugänglich sein werden, externe Nutzer und zusätzlicher Verkehr damit ausgeschlossen sind. Die Baugenehmigung wird eine entsprechende Auflage enthalten.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt über jeweils eine Zu- und Abfahrt am Siemenacker und an der Simon-Arzt-Str. Das zwischenzeitlich eingereichte Verkehrsgutachten stellt dar, dass der zusätzliche Zu- und Abgangsverkehr durch das umliegende Straßennetz aufgenommen werden kann.

Der Bauantrag ist in der nun vorliegenden Form genehmigungsfähig.

Die Verwaltung beabsichtigt, das Vorhaben kurzfristig zu genehmigen, zumal die Antragstellerin bereits eine Untätigkeitsklage vor dem Verwaltungsgericht Köln und auch eine Schadensersatzklage vor dem Landgericht Bonn anhängig gemacht hat. Parallel ist auch eine Drittanfechtungsklage hinsichtlich des im März 2019 erteilten, positiven, Bauvorbescheids anhängig. In sämtlichen gerichtlichen Verfahren wurden inzwischen Fachanwälte mit der prozessualen Vertretung der Stadt beauftragt und auch der Kommunalversicherer GVV Kommunalversicherer VVaG involviert.

Das Bauvorhaben ist von erheblicher städteplanerischer Bedeutung. Nach § 9 Abs. 2 Nr. 4 der Zuständigkeitsordnung hat der Ausschuss für Stadtentwicklung über die Zulässigkeit zu entscheiden.

Die Verwaltung empfiehlt, das Bauvorhaben zuzulassen, weil es sich nach § 34 BauGB in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt und alle bauordnungsrechtlichen Hinderungsgründe inzwischen ausgeräumt werden konnten.

Nach § 74 Abs. 1 der Landesbauordnung besteht somit ein einklagbarer Rechtsanspruch der Antragstellerin auf Erteilung der Baugenehmigung.

<u>Anlagen zum Sachverhalt</u>

- Lageplan
- Ansichten Nord-Ost und Süd-Ost
- Ansichten Nord-West und Süd-West