



Amt / Abt.: 60/602  
Az.: 6024  
Datum: 25.11.2020  
Drucksache: 4-195/2020  
TOP: 03

Vorlage für:  
Bau- und Umweltausschuss  
---

am:  
08.12.2020

**öffentliche Sitzung**

<b>Betreff:</b>	<b>Sachverhalt in der Anlage</b>
Antrag auf Sanierung und Erweiterung des Hotel Adara (Antrag auf Vorbescheid vom 06.11.2020)	
<b>Beschluss-Vorschlag:</b>	
Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB und damit die Erteilung eines positiven Bauvorbescheids ab.	

einmalig

laufend

Finanzielle Auswirkungen:

Mittel stehen zur Verfügung

Haushaltsstelle

Unterschrift

**1. Original-Ausfertigung zurück an federführendes Amt (Kopiervorlage)**

## **Abteilung 602**

Abteilung Bauordnung und Bauverwaltung

Az.: 6024

Drucksachen-Nr. 4-195/2020

Dem Bau- und Umweltausschuss  
in öffentlicher Sitzung am 08.12.2020  
vorgelegt.

### **„Antrag auf Sanierung und Erweiterung des Hotels Adana“**

(Antrag auf Bauvorbescheid vom 06.11.2020)

#### **Anlagen:**

Anlage 1: Luftbild

Anlage 2: Bebauungsplan (Ausschnitt)

Anlage 3: Lageplan

## **I. SACHVERHALT**

Zur Beurteilung des Vorhabens und um eine rechtsverbindliche Auskunft zu erhalten, wurde für das Flurstück 300, Gemarkung Lindau eine Bauvoranfrage eingereicht, darin bittet der Antragsteller um die Befreiung von der im Bebauungsplan festgelegten Art der Nutzung.

### **1. Vorhabenbeschreibung**

Mit dem aktuell eingereichten Bauvorbescheid soll planungsrechtlich geklärt werden, inwiefern sich das Hotel Adara (seit 2015 befindlich „Alter Schulplatz 1) in das gegenüberliegende Gebäude „In der Grub 3“ erweitern kann. Begründet wird die Erweiterung mit der betriebswirtschaftlichen Situation des Hotels. Derzeit verfügt es über 16 Zimmer, diese reichen jedoch für ein zukunftsfähiges Wirtschaften nach Auffassung der Antragsteller nicht aus. Mit einer Erweiterung der Bettenkapazität von 8 Zimmern und Suiten sei auf Dauer ein deutlich rentablerer Hotelbetrieb möglich. Das Gebäude „In der Grub 3“ wurde vom Antragsteller bereits käuflich erworben; er beruft sich dabei auf positive Zusagen der Stadt Lindau und der Unteren Denkmalschutzbehörde, die allerdings aus dem Jahr 2015 stammen.

## II. FACHLICHE BEWERTUNG

### 1. Planungsrechtliche Beurteilung

#### a) *Rechtsgrundlage*

Das Vorhaben befindet sich im einfachen Bebauungsplan Nr. 86 „Altstadt“ 11. Änderung.

Gemäß § 30 BauGB ist ein Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans zulässig, wenn dieser allein oder mit sonstigen baurechtlichen Vorschriften mindestens Festsetzungen über die Art und das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubaren Grundstücksflächen und die örtlichen Verkehrsflächen enthält und das Vorhaben diesen Festsetzungen nicht widerspricht. Die Erschließung muss gesichert sein.

Gemäß § 31 (1) BauGB können von den Festsetzungen des Bebauungsplanes solche Ausnahmen zugelassen werden, die in dem Bebauungsplan nach Art und Umfang ausdrücklich vorgesehen sind.

Gemäß § 31 (2) BauGB kann von den Festsetzungen des Bebauungsplans befreit werden, wenn die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Gründe des Wohls der Allgemeinheit die Befreiung erfordern, die Abweichung städtebaulich vertretbar ist oder die Durchführung des Bebauungsplans zu einer offenbar nicht beabsichtigten Härte führen würde und wenn die Abweichung auch unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Der Bebauungsplan Nr. 86 „Altstadt“ 11. Änderung gilt seit dem 28.05.2019 und unterteilt die Insel in 3 Bereiche: Mischgebiet 1 (MI 1), Mischgebiet 2 (MI 2) und besonderes Wohngebiet (WB). Für das MI 1 sind im Bebauungsplan unter Punkt 2.2 ab dem 2.OG nur Wohnnutzungen zulässig. Unter Punkt 2.6 können bestehende Betriebe des Beherbergungsgewerbes ab dem 1.OG ausnahmsweise erweitert werden. Selbiges gilt für den Bereich des MI 2 und dem Bereich des WB. Lediglich in der Begründung zum B-Plan wird für das WB hinsichtlich der Neuansiedlung von Hotels und Gastronomiebetrieben ein Ausnahmefall der „Neuerrichtung“ bzw. Umnutzung im Bestand, ohne auf einen vorhergehenden Bestand abzustellen, in Aussicht gestellt.

### **b) Vorhabenbezug**

Das bereits bestehende Hotel ist dem MI 1 und die Erweiterung dem MI 2 zuzuordnen, d.h. die Ausnahmeregelung die laut Begründung zum Bebauungsplan für das WB vorgesehen wurde, findet keine Anwendung. Eine Erweiterung im Bestand findet nicht statt. Beantragt wird der Komplettumbau des gesamten Gebäudes, ohne dass eine vorhergehende Hotelnutzung vorhanden war. Die beantragte Befreiung greift hier in die Grundzüge der Planung ein, denn dabei ist entscheidend, ob die beantragte Abweichung dem planerischen Konzept zuwider läuft. Je tiefer die Befreiung in das Interessengeflecht der Planung eingreift, desto eher liegt der Schluss auf eine Änderung in der Planungskonzeption nahe, die nur im Wege der Umplanung möglich ist“(BVerwG, Beschluss vom 19.Mai 2004 – 4B 35/04 - , juris). Dies ist vorliegend der Fall, denn mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden die Stärkung des Wohnens auf der Insel und das Vorhalten von Wohnungen aller Größen in allen Preislagen als städtebauliche Ziele formuliert. Die beantragte Befreiung kann demzufolge nicht erteilt werden.

### **2) Zusammenfassung / Fazit**

Das Vorhaben ist nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. Die beantragte Befreiung nach § 31 BauGB kann aus o.g. Gründen nicht in Aussicht gestellt werden.

### **III. BESCHLUSSVORSCHLAG**

Der Bau- und Umweltausschuss lehnt die Erteilung einer Befreiung nach § 31 BauGB und damit die Erteilung eines positiven Bauvorbescheids ab.

Lindau, 25.11.2020



Rainer-Lutz-Geffers  
Leiter Bauordnungs- und Bauverwaltung

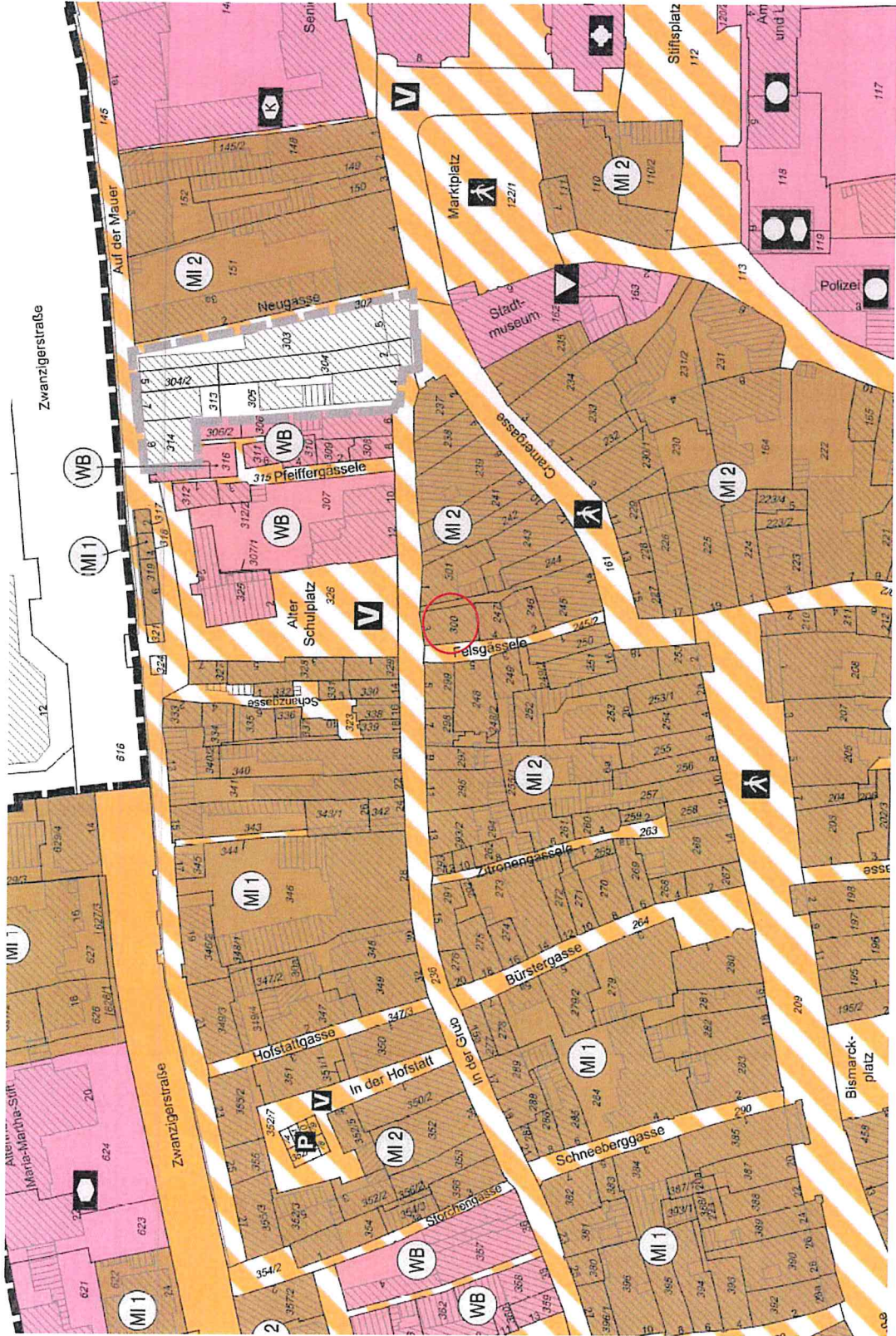


Magdalena Kostka  
Bauordnung und Bauverwaltung

Luftbild



Auszug aus dem Bebauungsplan Nr.86 „Altstadt“ 11. Änderung



Anlage 3



Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung  
Immenstadt i. Allgäu

Marienplatz 12  
87509 Immenstadt i. Allgäu

Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster

Flurkarte 1 : 500

Erstellt am 20.10.2020

Gemeinde: Große Kreisstadt Lindau (Bodensee)  
Landkreis: Lindau (Bodensee)  
Bezirk: Schwaben

Flurstück: 300  
Gemarkung: Lindau (Bodensee)

EINGANG  
12. Nov. 2020  
STADT- und LIEGENSCHAFTSKATASTER  
300280

