

## N i e d e r s c h r i f t

### über die 5. Sitzung des Bau- und Umweltausschusses vom 8. Dezember 2020

**ö3. Beratungsgegenstand:** Antrag auf Sanierung und Erweiterung  
des Hotels Adara (Antrag auf Bauvorbe-  
scheid vom 06.11.2020)

**AZ:** 6024

**Berichterstattung:** Kay Koschka

Der Bauamtsleiter Herr K o s c h k a berichtet anhand vorliegender Unterlagen über  
folgenden

#### 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

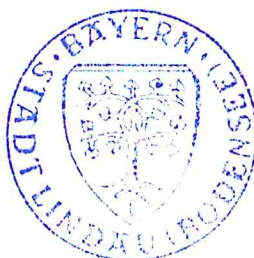
Das Vorhaben ist nach § 30 i.V.m. § 34 BauGB zu beurteilen. Die beantragte Befreiung nach § 31 BauGB kann aus o.g. Gründen nicht in Aussicht gestellt werden.

### B E S C H L U S S

- |                                 |        |            |             |                |     |
|---------------------------------|--------|------------|-------------|----------------|-----|
| 1. Der Bau- und Umweltausschuss | lehnt  | <u>mit</u> | <u>2:11</u> | <u>Stimmen</u> | den |
| Beschlussvorschlag ab.          |        |            |             |                |     |
| 2. Der Bau- und Umweltausschuss | stimmt | <u>mit</u> | <u>11:2</u> | <u>Stimmen</u> | dem |
| Vorhaben zu.                    |        |            |             |                |     |

Lindau, 15. Dezember 2020

  
Dr. Claudia Alfons  
Oberbürgermeisterin



  
Jenny Busch  
Schriftführerin