

**Bauantrag B-2020-89, Neubau eines Boardinghauses mit 344 Appartements in der Ludwig-Erhard-Straße;
Sachstandsbericht nach Vorliegen der Ergebnisse der Fachstellenbeteiligung;
2. Lesung**

Gremium:	Bausenat	Öffentlichkeitsstatus:	öffentlich
Tagesordnungspunkt:	4	Zuständigkeit:	Amt für Bauaufsicht
Sitzungsdatum:	18.09.2020	Stadt Landshut, den	10.09.2020
Sitzungsnummer:	5	Ersteller:	Meier, Christian Oberpriller, Elisabeth

Vormerkung:

Das Vorhaben wurde insbesondere aufgrund der kritischen Stimmen zur Dimension auf 225 Appartements reduziert.

1. Bisherige Vorgänge

Mit Datum vom 30.04.2020 wurde ein Antrag auf Baugenehmigung für ein Boardinghaus mit 344 Appartements an der Ludwig-Erhard-Straße gestellt. Die Anlage soll in 2 Bauabschnitten realisiert werden. Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 10-105/1 „Gewerbegebiet Münchnerau – Westlich Fuggerstraße“. Auf die Vormerkung vom 07.07.2020 wird verwiesen.

Das Bauvorhaben wurde in der Sitzung des Bausenats am 23.07.2020 in 2. Lesung verwiesen. Dem Bausenat soll die Rechtslage hinsichtlich einer eventuellen Bebauungsplanänderung detailliert geschildert werden.

2. Sachstand nach Überarbeitung

Die Planung wurde in der Zwischenzeit überarbeitet und auf den 1. Bauabschnitt reduziert. Auch eine ausführliche Betriebsbeschreibung liegt inzwischen vor.

Der aktuelle Planungsstand sieht nun die Errichtung eines Boardinghauses mit 225 Appartements vor. Um das Beherbergungsangebot kostengünstig gestalten zu können sind 82 % der Zimmer auf eine Mehrfachbelegung (2-3 Betten) ausgerichtet: 18 % der Zimmer sind als Einbettzimmer, 57 % der Zimmer als Zweibettzimmer und 25 der Zimmer als Dreibettzimmer vorgesehen. Die Einbettzimmer weisen eine Größe von 17,50 m² auf. Die Mehrbettzimmer haben eine Größe von maximal 24 m².

Hauptzielgruppe für die Vermietung sind gemäß Betriebsbeschreibung berufsbedingte Nachfrager und hier neben Geschäftsreisenden zunehmend Handwerker und Monteure. Unternehmen mit positiver Rückmeldung an den Betreiber sind für den Standort der Flughafen München, BMW (La / DGF), ebm-papst, Dräxlmeier, EON AG, Brandt, Schott und das KKI in Ohu. Die Aufenthaltsdauer ist je Gast, Zimmer und Aufenthalt mit durchschnittlich 1-4 Wochen angegeben, maximal 6 Monate.

3. Planungsrechtliche Beurteilung

3.1. Art der baulichen Nutzung

Ein „Boardinghaus“ ist eine bauplanungsrechtlich nicht geregelte Übergangsform zwischen Wohnnutzung und Beherbergungsbetrieb. Die schwerpunktmäßige Zuordnung hängt von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgeblich ist das Nutzungskonzept. Der darin vom Bauherrn angegebene Nutzungszweck des Vorhabens muss sich innerhalb des objektiv Möglichen halten. Der räumlichen Struktur der Gesamtanlage und den sich dadurch bietenden Nutzungsmöglichkeiten kommt deshalb neben dem Nutzungskonzept ein besonderes Gewicht zu. Je nachdem, ob danach die eigenständige Haushaltsführung und unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises oder hoteltypische Serviceleistungen im Vordergrund stehen, ist ein Boardinghaus als Wohnnutzung oder Beherbergungsbetrieb einzustufen.

Das beantragte Bauvorhaben sieht die Errichtung von Einbett-, Zweibett- und Dreibettzimmern vor. Die Zimmer sind mit Größen von 17,5 m² bis 24 m² als hoteltypisch anzusehen. Laut dem Referat für Stadtplanung und Bauordnung der Stadt München ist ein typisches Hotelzimmer bis zu 25 m² groß. Es besteht keine Möglichkeit der Eigengestaltung der Räume, die Apartments sind voll ausgestattet und können nicht verändert werden. Das in allen Zimmern befindliche Pantry (2 Herdplatten, kleine Spüle und Kühlschrank) mit 90 cm Breite ist nicht geeignet für eine eigenständige Haushaltsführung. Die Zimmer stehen ständig wechselnden Gästen zur Verfügung. Die durchschnittliche Aufenthaltsdauer beträgt in der Regel bis zu 4 Wochen, in Ausnahmefällen bis zu 6 Monaten. Es werden hoteltypische Serviceleistungen wie Raumreinigung und Wäscheservice angeboten. Weiterhin verfügt das Bauvorhaben über für Beherbergungsbetriebe typische Räumlichkeiten. Im Erdgeschoss befindet sich ein Foyer sowie eine Rezeption mit Conciergeservice. Eine Lounge dient als Treffpunkt für die Gäste und Besucher. Dort besteht auch die Möglichkeit zur Nutzung von PCs. Auch Wäsche- und Putzmittellager sind im Erdgeschoss in ausreichender Größe vorgesehen. Im Dachgeschoss ist eine Küche wie auch ein Speisen- und Buffetraum untergebracht, zusätzlich steht dort eine großzügige Dachterrasse zur Verfügung.

Vorliegend steht allein die vorübergehende Unterbringung von Gästen in vollausgestatteten Zimmern mit hoteltypischen Leistungen im Vordergrund und nicht eine eigenständige Haushaltsführung bzw. eine unabhängige Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises.

Ausweislich des Nutzungskonzepts und der objektiven Ausgestaltung und Ausstattung des Gebäudes ist somit eindeutig von einem Beherbergungsbetrieb auszugehen.

Das Bauvorhaben entspricht hinsichtlich der Art der Nutzung den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1.

Die Stadt München hat beispielsweise 2016 für ein dem geplanten Boardinghaus vergleichbares Gebäude mit analogem Konzept und gleicher Betriebsbeschreibung die Baugenehmigung in einem Gewerbegebiet erteilt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ (Pkt 2.2 der Satzung)

Die maximal zulässige Grundflächenzahl beträgt im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 10-105/1 0,7 und kann laut BauNVO durch die Stellplätze mit Zufahrten/Zuwegen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO um 50 % überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8.

Das Vorhaben unterschreitet in seiner reduzierten Form das maximal zulässige Maß der baulichen Nutzung und entspricht somit auch in dieser Hinsicht den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 10-105/1.

3.3. Grünflächen

Entsprechend der Stellungnahme des FB Naturschutz wurden zur Ausbildung der Siedlungsränder (auch zur Staatsstraße) im Bebauungsplan 10 m breite Grünstreifen festgesetzt, die von dauerhaft versiegelten Flächen oder Einbauten freizuhalten sind. Der ursprünglich auf der Grünfläche vorgesehene Erschließungsweg und ein geplantes Vordach sind im gegenständlichen Antrag nicht mehr beinhaltet.

Das reduzierte Vorhaben entspricht nun den Grünflächen-Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 10-105/1.

3.4. Auffüllung (Pkt. 8 der Satzung)

Die privaten Grundstücksflächen sind laut Bebauungsplan auf das Höhenniveau der angrenzenden Straßentrasse(n) abzüglich 0,30m aufzufüllen. Die Höhendifferenz zum öffentlichen Straßenraum hin ist auf einer Länge von mindestens 5,00 m mit einer Neigung von maximal 6% anzuböschern. Die Auffüllhöhen der Nachbargrundstücke zur gemeinsamen Grundstücksgrenze hin sind einander anzugleichen. Die Auffüllhöhe OK-Straße abzügl. 0,30 m darf sich nur auf unbebaute Grundstücksflächen beziehen. Sämtliche entwässerungsrelevanten Bauten / Gebäude (mit Schmutzwasseranfall) müssen jedoch wegen Einhaltung der Rückstauenebene mit ihrer Erdgeschoßhöhe mindestens auf dem gleichen Höhenniveau der angrenzenden Straßentrasse errichten werden (besser noch 0,10 m höher).

Die Zufahrten und Zuwege sollen weiterhin auf das Niveau der anschließenden Straße (entspricht OK FFB EG laut Bebauungsplan) verfüllt werden, damit der gesamte Gebäudekomplex barrierefrei errichtet werden kann.

Dies erfordert eine Befreiung von Punkt 8. der textlichen Festsetzungen. Derartige Befreiungen wurden in den Bebauungsplangebieten Nr. 10-104/1 und 10-105/1 bereits mehrfach erteilt.

3.5 Schallschutz (Pkt. 2 der Hinweise)

In den Einzelgenehmigungsverfahren soll durch die Bauaufsichtsbehörde nach § 1 Abs. 4 BauVorIV die Vorlage schalltechnischer Gutachten angeordnet werden. Im Vorfeld wurde bereits durch das Sachgebiet Umweltschutz darauf hingewiesen, dass für das Baugrundstück in der Nachtzeit (22 - 6 Uhr) kein Lärmkontingent besteht. Der Bauherr wird in der weiteren Planung ein Lärmschutzgutachten vorlegen.

4. Bauordnungsrechtliche Beurteilung

Die Stellplatzzahlen für Beherbergungsbetriebe werden aktuell nach Punkt 6.3 der Anlage zur Verordnung über den Bau und Betrieb von Garagen sowie über die Zahl der notwendigen Stellplätze (GaStellV) ermittelt. Es ist 1 Stellplatz je 6 Betten nachzuweisen, ergibt somit bei 467 Betten für den gegenständlich reduzierten Antrag einen Stellplatzbedarf von 78 Stp. Derzeit ist die Erstellung von 116 Stellplätzen auf dem Baugrundstück geplant.

Das Bauvorhaben entspricht hinsichtlich der Stellplatzzahlen den bauordnungsrechtlichen Anforderungen. Die Möglichkeit gemäß Bebauungsplan (Pkt. 15.1 der Satzung) zum Nachweis von 20 % des Bedarfs im Straßenraum als Bestandteil der Erschließungsstraßen ist hierbei noch nicht berücksichtigt.

5. Bebauungsplanänderung

Bauleitpläne sind aufzustellen sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB). Dies gilt auch für die Änderung eines Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 8 BauGB).

Nach § 1 Abs. 9 BauNVO können bestimmte Unterarten von Nutzungen ausgeschlossen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe hierfür geltend gemacht werden können. Beherbergungsbetriebe sind eine Unterart der „Gewerbebetriebe aller Art“ i. S. v. § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO.

Ein Ausschluss von Beherbergungsbetrieben wäre zwar grundsätzlich möglich, im Umgriff des fraglichen Bebauungsplanes wurde aber am 23.06.2020 bereits für ein Hotel (Beherbergungsbetrieb) ein positiver Vorbescheid (V-2020-16) erteilt.

Ob § 1 Abs. 9 BauNVO eine weitere Feindifferenzierung hinsichtlich Boardinghäuser als Unterart der Unterart Beherbergungsbetriebe zulässt, kann rechtssicher nicht abschließend geklärt werden.

Dafür könnte sprechen, dass es einen Differenzierungsbedarf gibt, wenn die Abgrenzung zwischen zulässiger Beherbergung und unzulässigem Wohnen nicht verlässlich getroffen werden kann. Es könnten also besondere städtebauliche Gründe gegeben sein, dem Entstehen von gebietsfremder Wohnnutzung planerisch entgegen zu wirken.

Wie bereits dargestellt, handelt es sich bei dem beantragten Bauvorhaben jedoch aus Sicht des Bauaufsichtsamtes eindeutig um einen Beherbergungsbetrieb.

Eine Änderung des Bebauungsplanes würde auf jeden Fall zu einem Anspruch auf Ersatz des Vertrauensschaden gem. § 39 BauGB führen. Sollte sich die Änderung des Bebauungsplanes als rechtswidrig erweisen, ist weiterer Schadenersatz nicht ausgeschlossen, sofern Amtshaftung greift.

Eine Änderung des Bebauungsplanes erscheint rechtlich schwierig, beinhaltet zumindest einen Ersatz des Vertrauensschaden und ist daher laut Rechtsamt nicht anzuraten.

Beschlussvorschlag:

1. Vom Vortrag des Referenten über den aktuellen Sachstand wird Kenntnis genommen.
2. Das Bauvorhaben ist in der überarbeiteten Form (Planungsstand 04.09.2020) als Beherbergungsbetrieb mit 225 Zimmern zu genehmigen. Die Befreiung von Punkt 8. der Satzung (Auffüllung) für die Verfüllung der Zufahrten/Zuwege und Stellplätze auf Straßenniveau ist zu erteilen, damit das Gebäude barrierefrei erschlossen werden kann.
3. Von einer Bebauungsplanänderung wird abgesehen.

Anlagen:

- Anlage 1 - Grundriss EG
- Anlage 2 - Grundriss OG
- Anlage 3 - Ansichten
- Anlage 4 - Betriebsbeschreibung (nichtöffentlich)
- Anlage 5 - Stellungnahme Rechtsamt (nichtöffentlich)