

## Beschlussvorlage

**Drucksache: 2021/062**

Amt: Hauptamt und Bauverwaltung  
AZ: 632.6; 022.31  
Verfasser: Manz, Iris

Datum	Gremium	Zuständigkeit	Öffentlichkeitsstatus
24.06.2021	Gemeinderat	Entscheidung	öffentlich

---

Tagesordnungspunkt:

**Bauvoranfrage zum Umbau des bestehenden Bürogebäudes in ein Hotel, Albstraße 20, Flst. 4822/9**

---

Sachverhalt/Begründung:

Der Bauantragsteller hat eine Bauvoranfrage zum Umbau des bestehenden Bürogebäudes zu einem Hotel in der Albstraße 20, Flst. 4822/9, gestellt.

Beabsichtigt ist der Umbau des Bestandsgebäudes in ein Hotel mit Rezeption, 4 Doppelzimmern, 13 Einzelzimmern sowie eine Werkstatt/Lager im hinteren Bereich des Gebäudes.

Im Rahmen der Bauvoranfrage hat der Antragsteller ein Nutzungskonzept vorgelegt. Die Planung sieht vor, dass die Kubatur des Gebäudes gleichbleibt und lediglich der Grundriss geändert wird. Insgesamt soll eine Gesamtnutzfläche von ca. 817 m<sup>2</sup> entstehen. Für das Bauvorhaben werden 10 Stellplätze nachgewiesen, die konkret erforderliche Anzahl der Stellplätze würde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens jedoch durch die Baurechtsbehörde festgesetzt werden.

Für den Bereich, in dem das Bauvorhaben geplant ist, gelten die Festsetzungen des rechtsgültigen Bebauungsplanes „Maltschach I“ aus dem Jahr 1971 mit der Änderung des Bebauungsplanes hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung aus 2011. Der Bereich, in dem das Bauvorhaben liegt, ist als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es gelten deshalb die Festsetzungen über die Nutzung des § 8 der Baunutzungsverordnung.

§ 8 der Baunutzungsverordnung bezieht sich nicht konkret auf die Zulässigkeit von Beherbergungsbetrieben im Gewerbegebiet. Ausschlaggebend ist das Merkmal, dass die Gewerbegebiete der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben dienen. Das Wohnen ist im Gewerbegebiet nur ausnahmsweise für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig. Die Nutzung des Hotelbetriebes muss deshalb so vorgesehen sein, dass eben keine Wohnnutzung vorliegt. Dies ist beim vorliegenden Antrag der Fall, da längere Reservierungsanfragen grundsätzlich abgelehnt werden. Dies geht aus dem Nutzungskonzept hervor. Aufgrund des vorgelegten Nutzungskonzeptes ist davon auszugehen, dass die gewerbliche Nutzung durch Hotelcharakter dem klassischen Wohnen überwiegt. Aus diesem Grund wäre aus Sicht der Verwaltung die Nutzung als Beherbergungsbetrieb an dieser Stelle zulässig und verträglich.

Aktuell wird eine erweiterte Angrenzerbenachrichtigung nach der Landesbauordnung durchgeführt.

Bezüglich der Grundstückssituation wird auf den beigefügten Lageplan verwiesen.

---

Finanzielle Auswirkungen:

Keine.

---

Beschlussvorschlag:

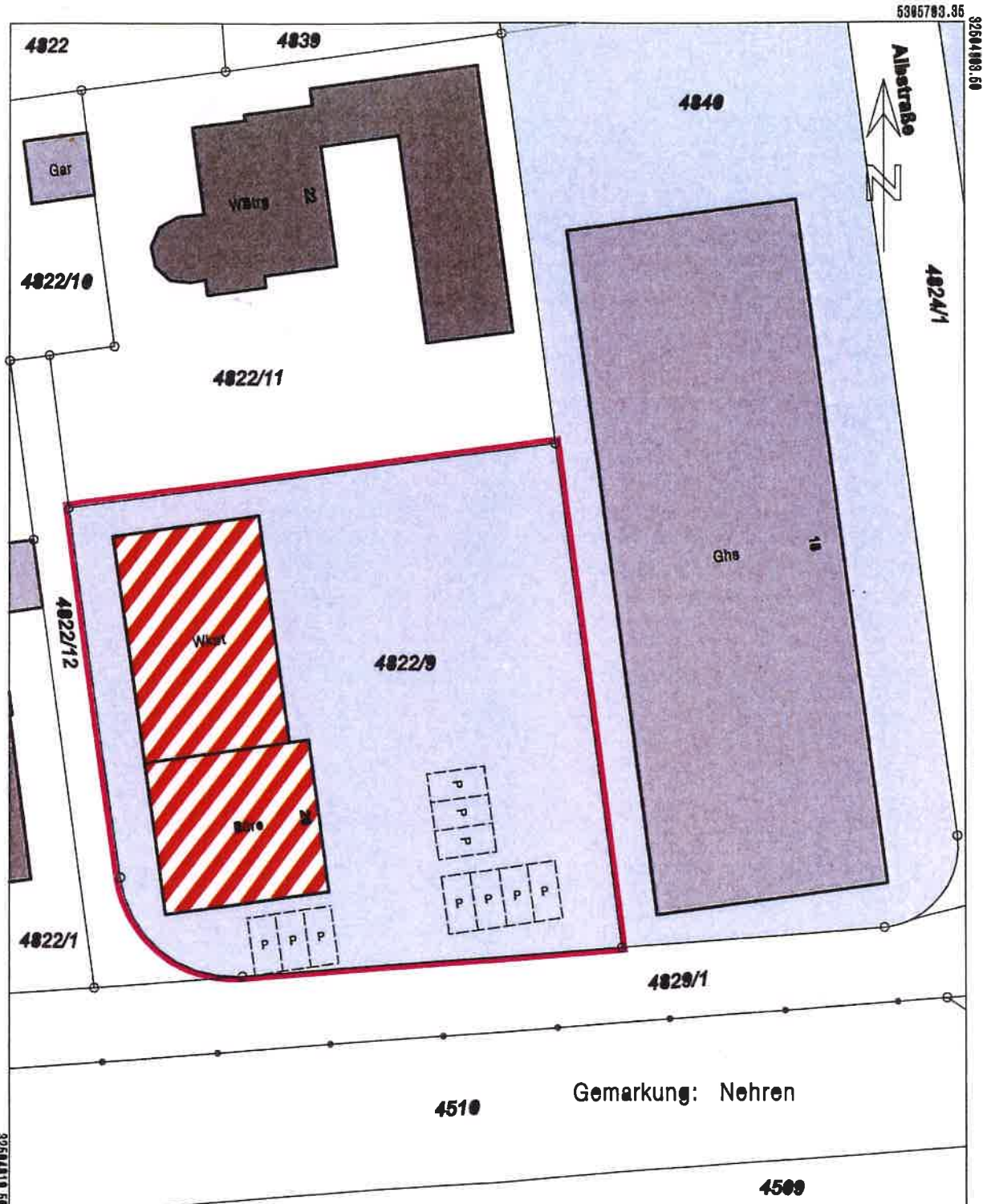
1. Der Gemeinderat erteilt sein Einvernehmen zum Umbau des bestehenden Bürogebäudes in ein Hotel in der Albstraße 20.
2. Die Anzahl an erforderlichen Stellplätzen wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens festgesetzt.

---

Anlage 1 öffentlich Lageplan Albstraße 20

Flurstück: 4822/9  
Flur: 4822  
Gemarkung: Bußlingen

Gemeinde: Bußlingen  
Kreis: Tübingen  
Regierungsbezirk: Tübingen



5305000.85

Maßstab 1:500 0 5 10 15 Meter

Die Basisinformationen und Basisdaten des Liegenschaftskatasters unterliegen dem Verwendungs-  
verbehalt nach § 2 Abs. 3 und 4 des Vermessungsgesetzes vom 1. Juli 2004 (GBl. S. 469, 500),  
zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. November 2010 (GBl. S. 908). Sie dürfen vom Empfänger  
nur für den Zweck verwendet werden, zu dem sie übermittelt werden sind. Eine Verwendung für  
andere Zwecke ist nur zulässig, wenn die Vermessungsbehörde eingewilligt hat.