

Stadtratsfraktion der Überparteilichen Bürgergemeinschaft Dachau e.V. (ÜB)

Große Kreisstadt Dachau
Herrn Oberbürgermeister
Florian Hartmann
Konrad-Adenauer-Straße 2-6
85221 Dachau

Stadt Dachau Eingegangen	
21. Feb. 2017	
Amt	Abtlg.

Dachau, den 17.2.2017

Anfrage: Ansiedlung von Hotels in Gewerbegebieten

Sehr geehrter Herr Oberbürgermeister,

die Stadtratsfraktion der Überparteilichen Bürgergemeinschaft (ÜB) bittet um Auskunft zu folgenden Sachverhalten:

- An welche Voraussetzungen ist die Ansiedlung von Hotels in bestehenden Gewerbegebieten (bzw. Sondergebieten) im Stadtgebiet gebunden?
- Welcher Unterschied wird dabei zwischen Hotels und anderen Formen von „Wohnen auf Zeit“ (z.B. Boarding Houses) gemacht?
- Welche Möglichkeiten bestehen, die Ansiedlung weiterer Hotels in künftig auszuweisenden Gewerbegebieten wirksam zu verhindern?

Begründung:

Die ÜB-Fraktion hat anlässlich der Diskussion über die Ansiedlung eines Hotels auf dem ehemaligen Seeber-Gelände deutlich gemacht, dass sie Gewerbe im klassischen Sinne bevorzugen würde.

Wir sehen die Gefahr, dass auch künftig die ohnehin knappen Entwicklungspotenziale für Gewerbeflächen von Hotels belegt werden könnten. Für die meist überregional tätigen Investoren sind Hotels in Gewerbegebieten attraktive Projekte: mit vergleichsweise niedrigen Baulandpreisen für Gewerbeflächen können Renditen erzielt werden, die denen für Wohnungsbau ähneln.

Es würde uns freuen, wenn die Beantwortung unserer Fragen durch die Stadtverwaltung eine fraktionsübergreifende Meinungsbildung zu diesem Thema im Stadtrat auslösen könnte.

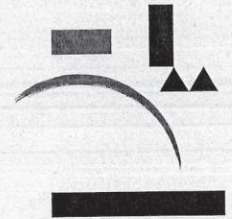
Mit freundlichen Grüßen

Rainer Rösch, Fraktionsvorsitzender

über
50 Jahre ÜB



ABDRUCK



Dachau

Große Kreisstadt Dachau Rathaus Postfach 1869 85208 Dachau

Stadtratsfraktion der Überparteilichen
Bürgergemeinschaft Dachau e.V. (ÜB)
Herrn Fraktionsvorsitzenden
Rainer Rösch
Himmelreichweg 45
85221 Dachau

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Ansprechpartner/in	Tel.-Durchwahl	Datum
		5.4 Sie A-20170015	Abt. Bauordnung	75-237	23.03.2017

**Ansiedlung von Hotels in Gewerbegebieten;
Anfrage der ÜB-Fraktion vom 17.02.2017**

Sehr geehrter Herr Rösch,

zu Ihrer Anfrage darf ich Ihnen nach Prüfung der Angelegenheit durch das Stadtbauamt Folgendes mitteilen:

Die Zulässigkeit von Hotels in faktischen Gewerbegebieten und in nach Bebauungsplan geregelten Gewerbegebieten, soweit keine gesonderten Festsetzungen, wie der Ausschluss von Beherbergungsbetrieben vorliegen, richtet sich nach § 8 der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO), der wie folgt lautet:

§ 8 Gewerbegebiete

- (1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
- (2) Zulässig sind
 1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden
 1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.

Der Begriff „Gewerbebetriebe aller Art“ (§ 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO) umfasst auch Beherbergungsbetriebe. Zwischenformen zwischen Beherbergung und Wohnen, daher wohnähnliche Betriebe wie zum Beispiel ein Boardinghouse, sind mit dem Gebietscharakter eines Gewerbegebiets nicht vereinbar.

**Große Kreisstadt
Dachau**
Bauordnung,
Kommunales Baurecht

Hausanschrift
Konrad-Adenauer-Str. 2-6
85221 Dachau
Telefon 0 81 31/75-0
Telefax 0 81 31/75-44133
www.dachau.de
bauordnung@dachau.de

Öffnungszeiten
Bauordnung,
Kommunales Baurecht
Mo. mit Fr. 8-12.30 Uhr
Do. 14-18 Uhr

Banken
Sparkasse Dachau
BLZ 700 515 40
Konto 380 905 828
BIC: BYLADEM1DAH
IBAN:
DE65700515400380905828

Volksbank Dachau eG
BLZ 700 915 00
Konto 30 007
BIC: GENODEF1DCA
IBAN:
DE3270091500000030007

UniCredit Bank AG
BLZ 700 202 70
Konto 6 130 301 710
BIC: HYVEDEMMXXX
IBAN:
DE31700202706130301710

Steuernummer
115/114/70031

Umsatzsteuer-Identifikationsnr.
DE 12825512

Es sind Beherbergungsbetriebe, in denen gewohnt wird oder die wohnähnlich genutzt werden, im Gewerbegebiet von vornherein unzulässig, weil sie dem Gebietscharakter des Gewerbegebiets, in dem das Wohnen nicht vorgesehen ist, nicht entsprechen. Darauf, dass diese Betriebe mangels selbständiger Gestaltung des häuslichen Wirkungskreises nicht als Wohngebäude gelten, kommt es nicht an.

Die allgemeine Zweckbestimmung von Gewerbegebieten ist die Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben. Hotels sind, wie andere auf kurze Verweildauer ausgerichtete Betriebe, als Betriebe des Beherbergungsgewerbes ohne weitere Festsetzungen somit im Regelfall in Gewerbegebieten zulässig. Dies gilt nicht für Betriebe, die wohnähnlich genutzt werden oder auf einen längeren Aufenthalt der Gäste ausgerichtet sind (z.B. Kurhotels und Arbeitnehmerwohnheime).

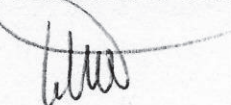
Im Rahmen der planerischen Festsetzungen gemäß § 1 Baunutzungsverordnung ist es möglich, die Gewerbegebiete horizontal oder vertikal zu gliedern, Ausnahmen allgemein zuzulassen oder auch nur bestimmte Arten von Nutzungen zuzulassen oder nicht zuzulassen. Genauso ist dies auch möglich nur für bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen. Sämtliche Festsetzungen eines Bebauungsplans müssen zudem städtebaulich begründet werden können.

Es ist somit möglich, Betriebe des Beherbergungsgewerbes in einem Gewerbegebiet generell nicht zuzulassen oder nur in einem Teilgebiet zuzulassen. Im derzeit laufenden Bebauungsplanverfahren "Gewerbegebiet südlich des Schleißheimer Kanals" hat sich der Bau- und Planungsausschuss am 18.02.2017 auf dieser Grundlage entschieden, diese Nutzung nur in einem Teilgebiet zu ermöglichen.

Für Sondergebiete gilt, dass sowohl die Zweckbestimmung des Gebiets wie auch die zulässigen Nutzungen festgesetzt werden müssen. Auch hier können somit Betriebe des Beherbergungsgewerbes aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden.

Ich hoffe, dass ich Ihre Anfrage mit obigen Ausführungen umfassend beantworten konnte.

Freundliche Grüße



Florian Hartmann
Oberbürgermeister