

Abteilung 4.4 - Bauordnung und Denkmalschutz  
Sachbearbeiter(in): Kempka, Marcus  
10.08.2016

**Beratungsfolge****Sitzungstermin**

Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss (öffentlich)

21.09.2016

**Sanierung und Umnutzung der Villa Duttenhofer, sowie Erweiterung um einen Anbau, Königstr. 1, Rottweil****Beschlussvorschlag:**

Dem Bauantrag wird im Wege der Anhörung zugestimmt

**Begründung:**

Die Villa Duttenhofer soll umfangreich saniert werden. Im Erdgeschoss wird ein Restaurant untergebracht, im Obergeschoss Büroräume und im Dachgeschoss Hotelzimmer. Auf der Südseite erfolgt ein Anbau, der an das Untergeschoss und Erdgeschoss des Bestandsgebäudes angefügt wird und mit Flachdach ausgeführt werden soll. In diesem ist im Untergeschoss neben Nebenräumen und Toiletten ein Tagungsraum vorgesehen, im Erdgeschoss Foyer und Hotelrezeption, die Restaurantküche und ein Saal für das Restaurant.

Bauplanungsrechtlich liegt das Vorhaben im Bereich eines einfachen, nicht qualifizierten Bebauungsplans (§ 30 Absatz 3 Baugesetzbuch), der Baulinien entlang der Königstraße, der Bahnhofstraße und der Ruhe-Christi-Straße vorgibt. Die Baulinie wird in Richtung Königstraße geringfügig überschritten, im Übrigen eingehalten. Hierfür ist eine Befreiung nach § 31 Absatz Baugesetzbuch erforderlich. Die Voraussetzungen zur Erteilung einer Befreiung liegen vor.

Ansonsten beurteilt sich das Vorhaben nach § 34 Baugesetzbuch (unbeplanter Innenbereich). Das geplante Vorhaben fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung ein. Die Erschließung ist gesichert. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt, das Ortsbild wird nicht beeinträchtigt.

Da es sich beim Bestandsgebäude um ein Kulturdenkmal nach § 2 Denkmalschutzgesetz handelt, erfolgte eine intensive Begleitung der Planung zusammen mit dem Landesamt für Denkmalpflege. Die denkmalfachliche Zustimmung zum Vorhaben wurde erteilt.

Bauordnungsrechtliche Belange stehen dem Vorhaben ebenfalls nicht entgegen. Zum Nachweis der baurechtlich notwendigen Stellplätze kann ein Teil der östlich angrenzenden Parkplatzanlage genutzt werden.

Angrenzereinwendungen liegen keine vor, da das Baugrundstück ausschließlich an städtische Grundstücke angrenzt.

Zusammenfassend ist somit festzustellen, dass das Vorhaben baurechtlich zulassungsfähig ist.

**Finanzielle Auswirkungen:**

keine

**Zuständigkeit:**

Entsprechend § 7 Ziffer 3.3 der Hauptsatzung ist der Umwelt-, Bau- und Verkehrsausschuss vor der baurechtlichen Entscheidung anzuhören.