



Beschlussvorlage

Betrifft:

Bauantrag Karl-Rudolf-Straße 178 - Aufstockung des Gebäudes und Nutzungsänderung in Beherbergungsstätte und Wohnen als gewerbliche Kurzzeitvermietung

Fachbereich:

63 - Bauaufsichtsamt

Dezernentin / Dezernent:

Beigeordnete Cornelia Zuschke

Beratungsfolge:

Gremium	Sitzungsdatum	Beratungsqualität
Bezirksvertretung 3	27.01.2026	Anhörung
Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung	28.01.2026	Entscheidung

Beschlussdarstellung:

Der Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung beschließt die Erteilung der Baugenehmigung.

Sachdarstellung:

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich des einfachen Bebauungsplans Nr. 5576-078-02, der ein Besonderes Wohngebiet (WB) festsetzt. Im Übrigen erfolgt die planungsrechtliche Beurteilung nach § 34 BauGB.

Beantragt ist die Nutzungsänderung des bestehenden Büro- und Geschäftsgebäudes bis zum 4. Obergeschoss in ein Hotel mit 60 Betten und die Einrichtung von gewerblicher Kurzzeitvermietung in den Obergeschossen 5 und 6. Darüber hinaus ist die Aufstockung des Gebäudes um ein Geschoss mit Büronutzung geplant. Auf der Gebäuderückseite sind vom 2. bis 6. Obergeschoss Balkone vorgesehen.

Für die geplante Hotelnutzung ist die Zulassung einer Ausnahme nach § 31 Abs. 1 BauGB erforderlich, da Beherbergungsbetriebe gemäß den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans nur ausnahmsweise zulässig sind.

Begründung:

Die beantragte Nutzung als Hotel mit ergänzender Kurzzeitvermietung ist nach Art und Umfang mit der Wohnnutzung im besonderen Wohngebiet vereinbar. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes sehen Beherbergungsbetriebe als ausnahmsweise zulässig vor. Im Baugebiet befinden sich weitere Hotelbetriebe. Das Gebäude wurde im Bestand als Büro- und Geschäftshaus genutzt. Durch die geplante Wohnnutzung im 5. und 6. Obergeschoss wird zusätzlicher Wohnraum geschaffen.

Mit einer geplanten Höhe von 23,87 m ist das Vorhaben ein Geschoss höher als die angrenzenden Gebäude. Jedoch weisen die Gebäude auf der gegenüberliegenden Straßenseite Adersstraße 48, Karl-Rudolf-Straße 167 und Graf-Adolfstraße 41, bei einer Firsthöhe von 27 m, Traufhöhen von bis zu 24 m auf. Die maßgebliche maximale Gebäudehöhe in der näheren Umgebung wird daher unterschritten.

Auch die geplante Gebäudekubatur entspricht der vorhandenen Gebäudestruktur im Baugebiet. Das Vorhaben fügt sich hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB in die Umgebungsbebauung ein.

Die städtebauliche Eigenart des Gebiets bleibt gewahrt, sodass städtebauliche Gründe einer Genehmigung nicht entgegenstehen.

Nachrichtlich:

Für das Vorhaben sind 16 Stellplätze erforderlich. Davon werden 10 Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen; die weiteren 6 Stellplätze sind durch einen Baulasteintrag sichergestellt.

Ein Eingriff in den Baumbestand ist nicht vorgesehen, es müssen keine satzungsgeschützten Bäume gefällt werden. Das Dach über dem 6. Obergeschoss ist als Gründach geplant.

Anlagen:

Katasterplan

Luftbild

Auszug aus B-Plan

Straßenabwicklung von Ernst-Reuter-Platz

Straßenabwicklung Karl-Rudolf-Straße 178