

Öffentliche Gemeinderatssitzung	am 17.09.2019
Beratungsvorlage Aktenzeichen: 632.6	Beschlussvorlage-Nr. GR-2019-099
Bauanträge zur Beschlussfassung c) Nutzungsänderung zum Betrieb einer Ferienwohnung im EG, Rheinstraße 16, Flurst.Nr. 513/17	Sachbearbeiter: Herr Schwarz

Beschlussvorschlag:

Der Gemeinderat erteilt das Einvernehmen zu diesem Bauvorhaben.

Sachverhalt:

Das Grundstück liegt im Bereich des Bebauungsplanes „Unterfeld“. In diesem Bebauungsplan ist unter Buchstabe B I § 1 der schriftlichen Festsetzungen geregelt, dass für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes „allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) ausgewiesen ist. Es gilt die BauNVO in der Neufassung vom 26.06.1962.

In § 4 BauNVO wird ausgeführt, dass „allgemeine Wohngebiete“ vorwiegend dem Wohnen dienen.

In § 2 der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes ist geregelt, soweit Ausnahmen nach § 4 BauNVO vorgesehen sind, dass diese Bestandteil des Bebauungsplanes sind, sofern die Eigenart des Baugebietes im Allgemeinen gewahrt bleibt. Nach § 4 Abs. 3 Ziffern 1 und 2 BauNVO können ausnahmsweise Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zugelassen werden.

Diese Ausnahmeregelung bedeutet, dass die Beherbergungsbetriebe und Ferienwohnungen innerhalb des Baugebiets weder nach ihrer Größe noch nach ihrer Anzahl eine dominierende Stellung einnehmen dürfen. Der Ausnahmecharakter dieser Nutzungen muss gewahrt bleiben. Die Baurechtsbehörde prüft hier im Einzelfall, ob die Errichtung des Gewerbes noch den Ausnahmecharakter im entsprechenden Bebauungsplangebiet erfüllt. Dies hängt von der Anzahl der bereits im jeweiligen Bebauungsplangebiet vorhandenen Beherbergungsbetriebe bzw. Ferienwohnungen ab.

Dieser Beratungsvorlage ist ein Plan beigelegt, auf dem die bereits vorhandenen Ferienwohnungen in diesem Baugebiet gekennzeichnet sind. Die Ferienwohnung Rheinstraße 8 wurde aufgegeben. Die Ferienwohnungen Rheinstraße 13 wurden in „Wohnen auf Zeit“ umgewandelt und damit ebenfalls aufgegeben. Damit gibt es in diesem Gebiet nur noch die Ferienwohnungen Grasweg 13 und Rheinstraße 12.

Im Wohnhaus Rheinstraße 16 befinden sich zwei Wohnungen. Die Wohnung im Erdgeschoss soll als Ferienwohnung genutzt werden. Auf dem Grundriss ist zu erkennen, dass das bisherige Ess- und Wohnzimmer zu zwei weiteren Schlafzimmern umgebaut werden soll.

Auf dem Lageplan sind 2 Garagen und ein weiterer Stellplätze nachgewiesen.

Ob mit dieser Nutzungsänderung noch den Ausnahmecharakter im entsprechenden Bebauungsplangebiet erfüllt wird, beurteilt die Baurechtsbehörde. Sie prüft, ob diese Nutzungsänderung nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Unterfeld“ noch als Ausnahme genehmigungsfähig ist.

Weiter ist ein Trend zur Umwandlung von Mietwohnungen in Ferienwohnungen zu verzeichnen. Dies ist auch mit Belastungen für die Anwohner verbunden. Dieser Trend ist so in Wohngebieten nicht gewünscht. Dadurch kommt es zu einer Knappheit von bezahlbaren Mietwohnungen in der Gemeinde.

Die Verwaltung ist derzeit in Gesprächen mit dem Landratsamt Ortenaukreis, wie man hier steuernd eingreifen kann.

Im Gebäude soll nur die Wohnung im Erdgeschoss als Ferienwohnung umgewandelt werden, der weitere Wohnraum dient weiterhin dem allgemeinen Wohnen. Die Verwaltung schlägt deshalb vor, das Einvernehmen zu diesem Bauantrag zu erteilen.

Die Frist zur Angrenzerbenachrichtigung ist bereits abgelaufen. Hierzu sind keine Einwendungen von Angrenzern eingegangen.

Finanzielle Auswirkungen:

Keine

Beratungsergebnis:

<input type="checkbox"/> Einstimmig			
<input type="checkbox"/> Mehrheitlich	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Enthaltungen

Das untere Feld



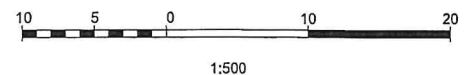
Lageplan

Landkreis: Ortenaukreis
 Gemeinde/Stadt: Ringsheim
 Gemarkung: Ringsheim

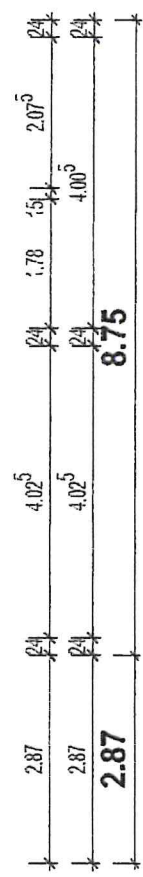
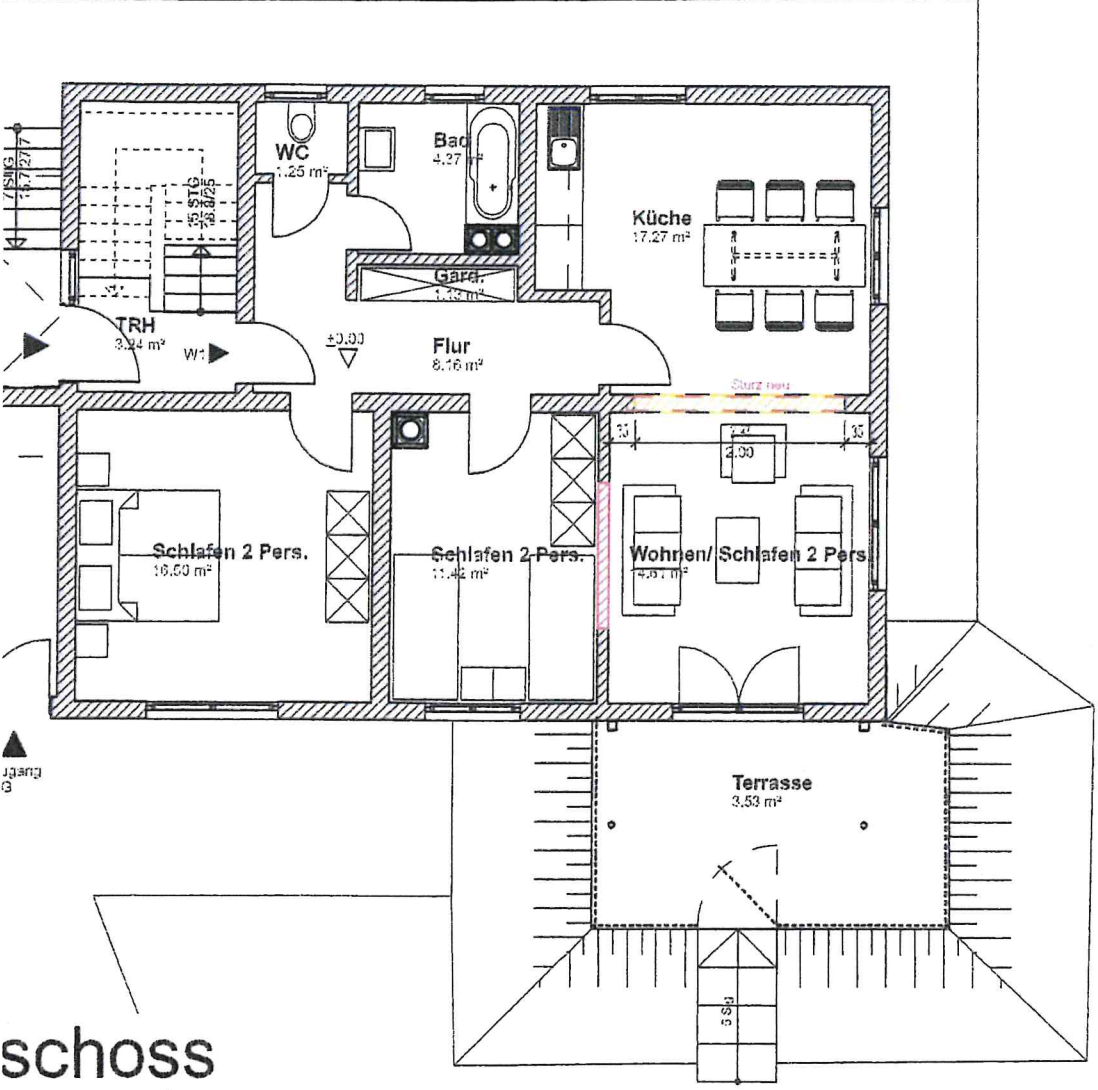
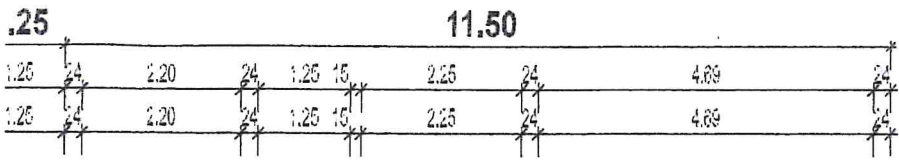
- zeichnerischer Teil
 zum Bauantrag (§ 4 LBOVVO)
 für Flst.: 513/17



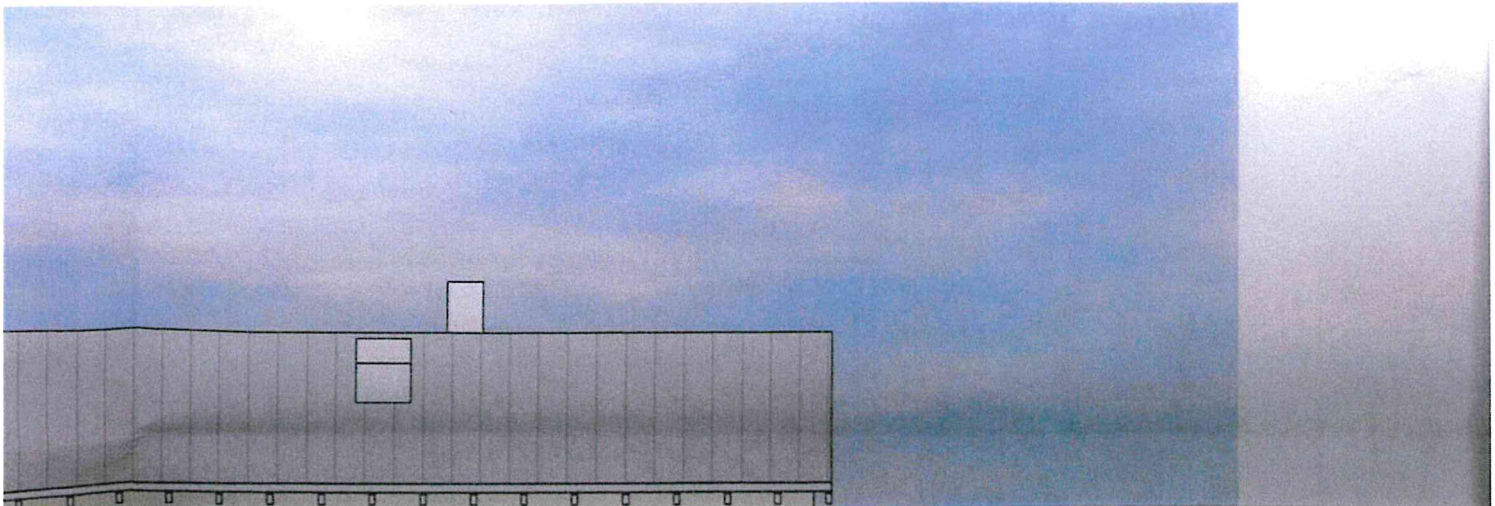
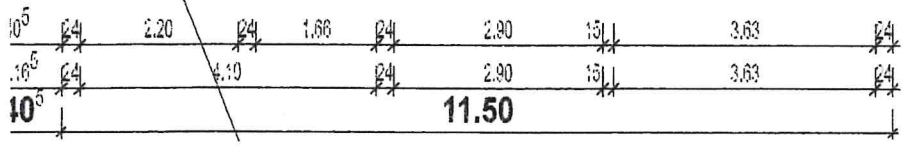
Becker und Schwab
 Beratende Ingenieure für Vermessung PartGmbH
 Ingenieurkammer-BW, Mitglieds-Nr.: 50029
 77694 KEHL - Oststraße 13
 Tel.: 07851/958550 Fax: 07851/958552
 eMail: info@becker-schwab.eu
 Sachverständige nach § 43 Abs. 2 LBO
 Kehl, den 26.08.2019



Der Auszug stimmt mit dem Liegenschaftskataster überein. (§ 4 Abs. 2 LBOVVO)
 Zeichnerischer Teil nach § 4 Abs. 3-5 LBOVVO bearbeitet.
 Alle Höhen m + NHN (DHHN2016) flächen- und streckentreue Koordinaten umgerechnet von UTM (ETRS) nach GK (DHDN)
 Unterirdische Leitungen sind nicht dargestellt



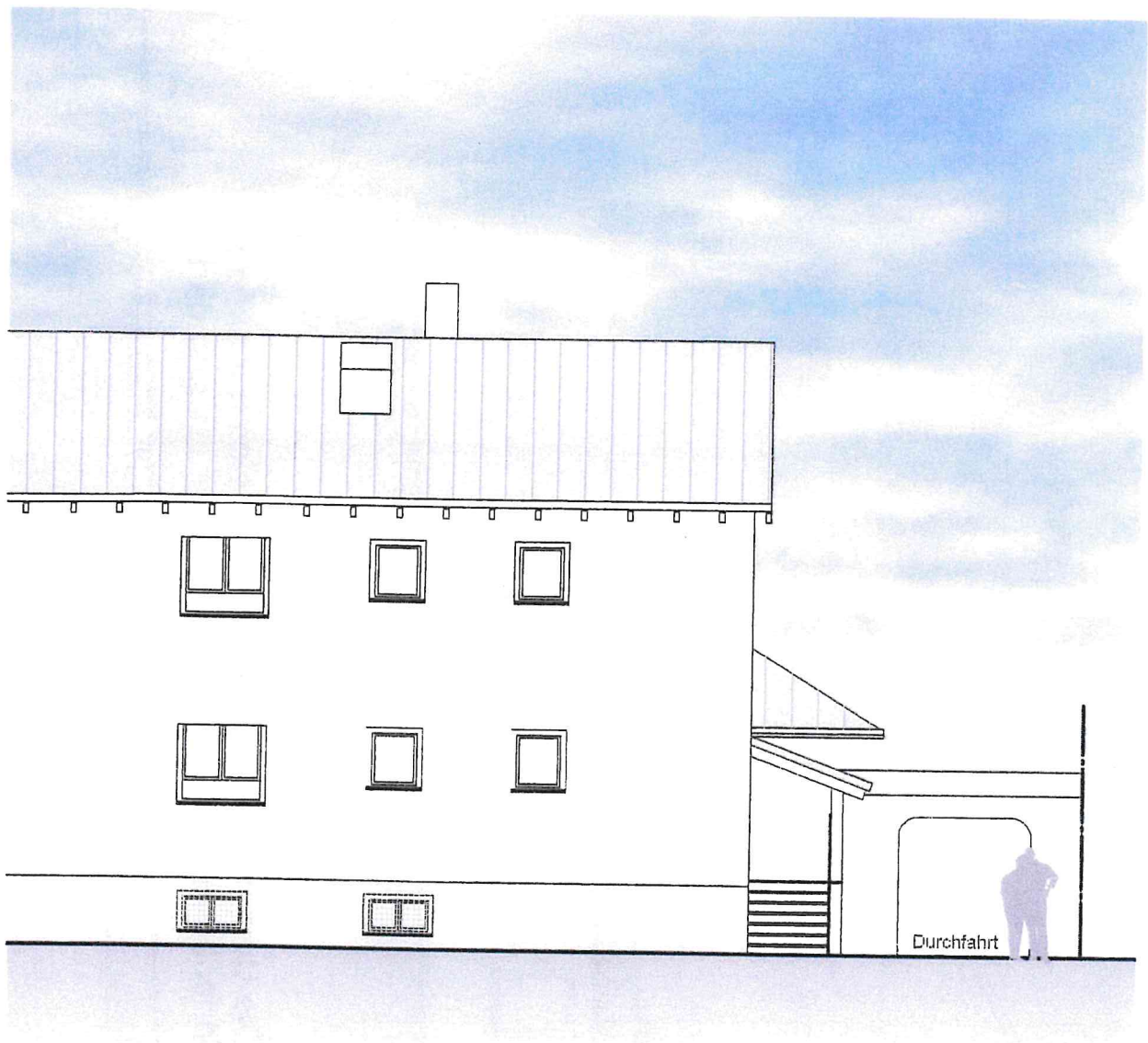
schoss





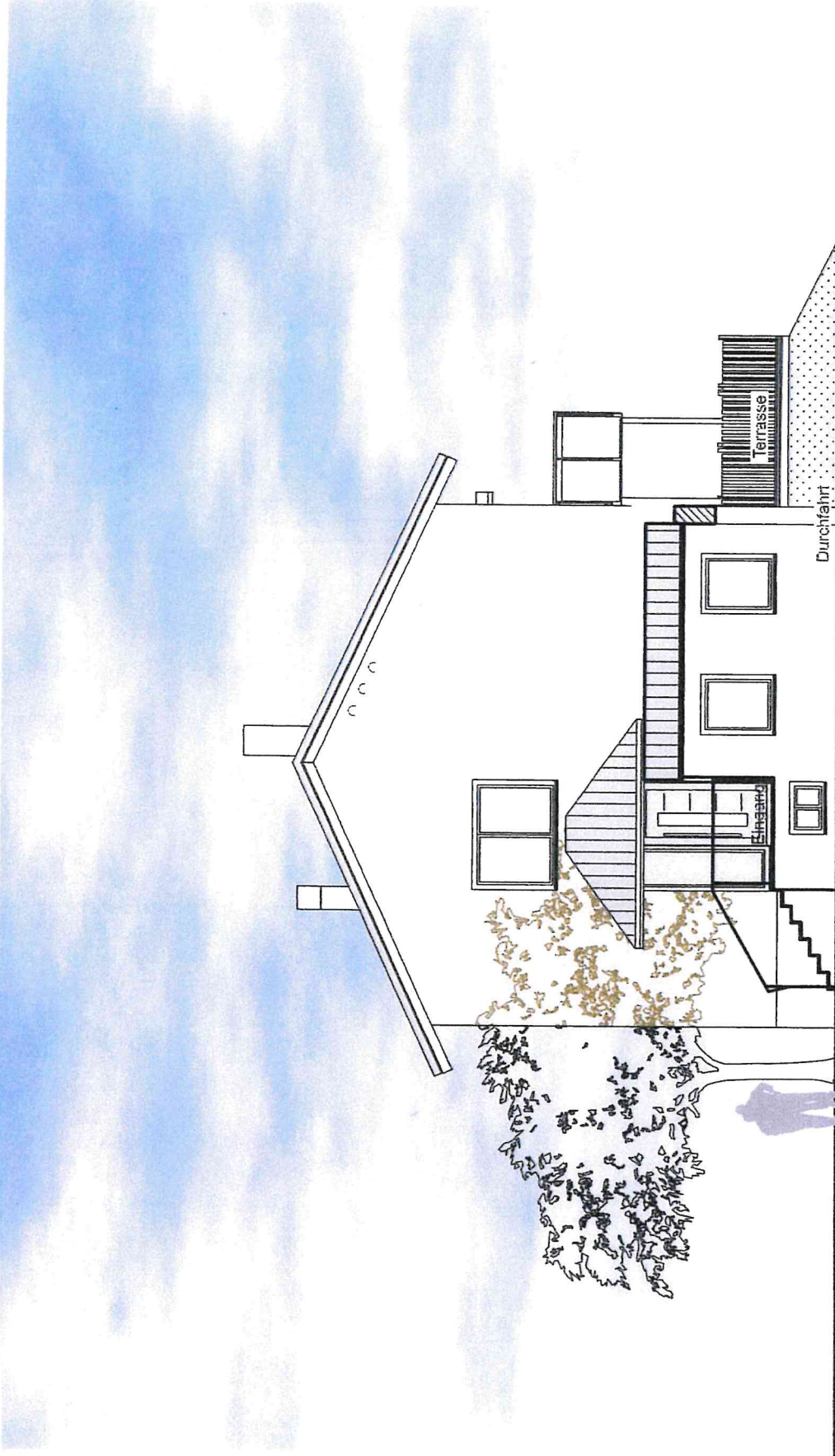
on Westen





en





Ansicht von Norden

Die Umbaumaßnahmen beziehen sich nur auf den Innenbereich, die Fassaden bleiben unverändert



Ansicht von Süden

