

# STADT OBERASBACH

- Sitzungsperiode 2020-2026 -  
Amt: **Abteilung IV**

Drucksachen-Nr.: **IV/0612/2026**

## BESCHLUSSVORLAGE

<b><u>Gremium:</u></b>	<b><u>Sitzungstermin:</u></b>	<b><u>Status:</u></b>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücksausschuss	20.04.2026	öffentlich

<b><u>Verantwortlich:</u></b>	<b><i>Katja Krenzer</i></b>
-------------------------------	-----------------------------

### **Betreff:**

**Bauvoranfrage zur Nutzungsänderung von Wohnraum zu Gäste-Zimmervermietung auf der Fl.Nr. 856/85, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 2a**

Anlage(n) im Ratsinformationssystem

### **Beschlussvorschlag:**

Die Stadt Oberasbach stellt das gemeindliche Einvernehmen zur Bauvoranfrage für die Nutzungsänderung des Erdgeschosses eines Mehrfamilienhauses zu einer Ferienwohnung auf der Fl.Nr. 856/85, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 2a, in Aussicht.

<b>Beratungsergebnis:</b>	Abstimmungsverhältnis	Anwesend: .....
o einstimmig	Ja:.....	o lt. Beschlussvorschlag
o mit Stimmenmehrheit	Nein:.....	o abweichender Beschluss
o Ablehnung -		

### **Sachverhalt:**

Der Bauwerber beantragt die Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses zu Ferienwohnungen auf der Fl.Nr. 856/85, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 2a, eingegangen am 13.02.26.

Der Antrag wurde bereits in der Sitzung vom 16.03.2026 behandelt. Der Umwelt-, Bau- und Grundstücksausschuss hatte sich nach ausführlicher Beratung beschlossen, den Tagesordnungspunkt zu vertagen.

Zwischenzeitlich hat der Antragssteller nochmals mit der Verwaltung Kontakt aufgenommen um das weitere Vorgehen zu besprechen. Hierbei hat der Bauwerber darauf hingewiesen, dass er vorrangig eine Nutzungsänderung für die Büroflächen im EG anstrebe. Die Bauvoranfrage für das Gesamtgebäude sollte optional behandelt werden.

Aus diesem Grund wird durch die Verwaltung eine erneute Beurteilung des Vorhabens durchgeführt.

### **Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/1 „Espan“. Somit ist das Vorhaben nach § 30 Abs. 1 BauGB zu beurteilen.

### **Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung:**

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 10/1 „Espan“. Die Art der Nutzung wurde als „Mischgebiet“ festgesetzt. Bei Ferienwohnungen handelt es sich nicht um Wohnnutzung, sondern um einen Beherbergungsbetrieb. Entgegen der Wohnnutzung wird einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend Unterkunft zur Verfügung gestellt (Bönker/Bischopink/Bischopink BauNVO § 13a Rn. 6).

Der Bebauungsplan **schließt Beherbergungsbetriebe nicht aus.**

#### Nutzungsänderung des gesamten Wohngebäudes:

Durch die Nutzungsänderung von Wohngebäude auf Beherbergungsbetrieb ändert sich die Durchmischung von Gewerbe und Wohnen im bestehenden Mischgebiet.

Durch den Wegfall des Wohngebäudes mit bislang drei Wohneinheiten reduziert sich die Zahl der Wohngebäude in dem betreffenden Gebiet auf insgesamt vier. Demgegenüber stehen künftig zehn Gebäude mit nicht störenden Gewerbebetrieben.

Auch unter Berücksichtigung der baulichen Struktur zeigt sich eine klare Schwerpunktsetzung zugunsten der gewerblichen Nutzung: Während Wohngebäude in der Regel zweigeschossig ausgeführt sind und Gewerbebauten überwiegend eingeschossig, beträgt die gesamte Wohnnutzfläche lediglich rund 1.100 m<sup>2</sup>. Dem steht eine Gewerbefläche von etwa 5.000 m<sup>2</sup> gegenüber. Dies entspricht einem Verhältnis von 18% Wohnnutzung zu 82% Gewerbenutzung.

Sowohl hinsichtlich der Anzahl der Gebäude als auch in Bezug auf die Nutzflächen wird damit deutlich, dass das Gebiet weiterhin eindeutig gewerblich geprägt ist. Die Wohnnutzung tritt demgegenüber quantitativ und strukturell klar in den Hintergrund.

Aufgrund des Ungleichgewichts kippt der Gebietscharakter „Mischgebiet“.

Daher empfiehlt die Verwaltung das gemeindliche Einvernehmen für eine Nutzungsänderung für das gesamte Gebäude nicht zu erteilen.

Nutzungsänderung der Erdgeschosswohnung im Wohngebäude:

Bei einer Nutzungsänderung der Wohnung im Erdgeschoss, welche derzeit als Büroraum genutzt wird, bleibt aus Sicht der Verwaltung der Charakter des Mischgebiets gerade noch so erhalten, so dass das gemeindliche Einvernehmen in Aussicht gestellt werden kann.

Oberasbach, 27.02.2026

Stadt Oberasbach

- Abteilung IV -

i.A.

gez.

**Krenzer**