

STADT OBERASBACH

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

Drucksachen-Nr.: **IV/00051/26**

BESCHLUSSVORLAGE

<u>Gremium:</u>	<u>Sitzungstermin:</u>	<u>Status:</u>
Umwelt-, Bau- u. Grundstücks- ausschuss	15.07.2026	öffentlich

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

Betreff:

**Antrag auf Teilnutzungsänderung Bürotrakt in 3 ambulante betreute
Wohngemeinschaften, Fl.Nr. 897/6, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str.
25**

Anlage(n) im Ratsinformationssystem ☒

Beschlussvorschlag:

Die Stadt Oberasbach erteilt ihr gemeindliches Einvernehmen zum Antrag auf Teilnutzungsänderung des östlicher Bürotrakt in 3 ambulante betreute Wohngemeinschaften für das Grundstück mit der Fl.Nr. 897/6, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Str. 25.

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

Sachverhalt:

Am 17. Juni 2026 ging bei der Stadt Oberasbach ein Antrag auf Teilnutzungsänderung für das Grundstück Fl.Nr. 897/6, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Straße 25, ein. Gegenstand des Antrags ist die Umnutzung des bestehenden östlichen Bürotrakts in drei ambulant betreute Wohngemeinschaften.

Durch die Nutzungsänderung werden weniger Stellplätze, als bisher benötigt. Der Antragsteller plant gem. seinem Bauantrag 6 Stellplätze zu errichten. Es soll auch ein Stellplatz für Menschen mit Behinderung errichtet werden.

Bauplanungsrechtliche Zulässigkeit

Das Vorhaben liegt im bauplanungsrechtlichen Innenbereich, daher ist es nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen.

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Gemäß Art.57 Abs. 4 BayBO („*Änderung der Nutzung von baulichen Anlagen*") können Nutzungsänderungen verfahrensfrei sein, wenn für die Änderung der Nutzung einer Anlage keine anderen öffentlich-rechtlichen Anforderungen, als für die bisherige Nutzung in Betracht kommen. Für die neue Nutzung gilt ein anderer Stellplatzbedarf nach GaStellV, daher war ein Bauantrag notwendig.

Beurteilung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit durch die Bauverwaltung

Das Baugrundstück befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Aufgrund der vorhandenen Gebietsprägung ist das Vorhaben einem Mischgebiet im Sinne des § 6 BauNVO zuzuordnen. In Mischgebieten sind Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig.

Durch die beantragte Nutzungsänderung ergeben sich keine Änderungen am bestehenden Baukörper. Das Maß der baulichen Nutzung, die Bauweise, sowie die überbaute Grundstücksfläche bleiben unverändert und fügen sich weiterhin in die Eigenart der näheren Umgebung ein.

Aus bauplanungsrechtlicher Sicht bestehen gegen die beantragte Nutzungsänderung daher keine Bedenken. Die Erschließung des Grundstücks ist gesichert.

Durch die beantragte Nutzungsänderung entsteht kein zusätzlicher Stellplatzbedarf. Vielmehr verringert sich der Stellplatzbedarf gegenüber der bisherigen Nutzung, sodass bestehende Stellplätze freigesetzt werden.

Die Verwaltung empfiehlt daher, das gemeindliche Einvernehmen gemäß § 36 BauGB für die beantragte Teilnutzungsänderung auf dem Grundstück Fl.Nr. 897/6, Gemarkung Oberasbach, Rothenburger Straße 25, zu erteilen.

Oberasbach, 29.06.2026
Stadt Oberasbach
- Abteilung IV -
i.A.
gez.
Krenzer