

## Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2025/151
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	05.05.2025
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-29/25		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	13.05.2025	öffentlich

### **Bauantrag für die Nutzungsänderung von 3 Wohnungen zu einer Pension auf Fl.Nr. 1830/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Johann-Dietzenhofer-Str. 5)**

#### **Sachverhalt / Rechtslage**

Ein Bauantrag für die Nutzungsänderung der im Gebäude Johann-Dietzenhofer-Str. 5 bisher genehmigten drei Wohnungen zu einer Pension wurde eingereicht.

Die Pension im Gebäude Johann-Dietzenhofer-Str- 5 besteht bereits. Im Erdgeschoss befinden sich drei Gästezimmer, zwei Gemeinschaftsküchen und ein Frühstücksraum. Im Obergeschoss, sowie im Dachgeschoss befinden sich jeweils fünf Gästezimmer. Das Gebäude ist bisher allerdings als normales Wohngebäude genehmigt.

Das Vorhaben liegt innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile (§ 34 Abs. 1 BauGB) und fügt sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung ein.

Die Bauverwaltung bewertet den Gebietstyp um das Vorhaben als allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO. Die Pension stellt einen Beherbergungsbetrieb da, der nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO dort nur ausnahmsweise zulässig ist. Den Bauantragsunterlagen liegt ein Ausnahmeantrag leider nicht bei. Das Landratsamt Lichtenfels wurde darauf hingewiesen und hat diesen bereits beim Entwurfsverfasser angefordert.

Den Antragsunterlagen liegt jedoch ein Abweichungsantrag hinsichtlich der Abstandsflächen bei. Grundsätzlich ist auch bei Nutzungsänderungen eine Neubewertung der Abstandsflächensituation notwendig. Allerdings handelte es sich schon bisher um ein Gebäude mit Aufenthaltsräumen, sodass sich durch die Nutzungsänderung abstandsflächenrechtlich grundsätzlich keine Änderung ergibt. Ob die beantragte Abweichung dennoch erforderlich ist, ist vom Landratsamt zu entscheiden.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung müssen für Pensionen jeweils 1 Stellplatz je 2 – 6 Betten auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Laut der Baubeschreibung werden für diese Pension vier Stellplätze nachgewiesen, diese sind jedoch in den Planzeichnungen nicht ersichtlich. Aufgrund dessen wurde ein zeichnerischer Stellplatznachweis ebenfalls vom Landratsamt Lichtenfels nachgefordert.

Die erforderlichen Nachbarunterschriften liegen vollständig vor.

#### **Beschlussvorschlag**

Das gemeindlich Einvernehmen zum Bauantrag für die Nutzungsänderung von 3 Wohnungen zu einer Pension auf Fl.Nr. 1830/1, Gemarkung Bad Staffelstein (Johann-Dietzenhofer-Str. 5) wird vorbehaltlich der Vorlage des zeichnerischen Stellplatznachweises erteilt.

Ebenso wird das gemeindliche Einvernehmen zur Ausnahme des Gebietstyps nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO erteilt.

**Anlagen:**

1 Planzeichnung mit Ansichten, Schnitt, Lageplan  
1 Planzeichnung mit Grundrissen, Lageplan

Bad Staffelstein, 09.05.2025

Meißner