

Beschlussvorlage

Abteilung/Amt	Bauamt	Nummer	2026/411
Sachbearbeiter	Frau Meißner	Datum	03.02.2026
Aktenzeichen	SG 30/I-6024-6/26		

Beratungsfolge	Sitzungstag	Status
Grundstücks-, Umwelt- und Bauausschuss	10.02.2026	öffentlich

Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Notarkanzlei zu einer Wohneinheit und freiberuflichen Nutzung im Erdgeschoss sowie zu zwei Wohneinheiten im 1. Obergeschoss auf Fl.Nrn. 152, 265, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstraße 47)

Sachverhalt / Rechtslage

Ein Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Notarkanzlei zu einer Wohneinheit „und einer Gewerbeeinheit“ im Erdgeschoss sowie zu zwei Wohneinheiten im 1. Obergeschoss auf Fl.Nrn. 152, 265, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstraße 47) wurde eingereicht.

Es soll die im Jahr 2019 genehmigte Nutzungsänderung für den Einbau einer Notarkanzlei im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss sowie Einbau einer Wohneinheit im Dachgeschoss teilweise wieder umgenutzt werden. Für die „Gewerbeeinheit“ wurde nach Einreichung der Bauvorlagen auf Nachfrage mitgeteilt, dass es sich um ein Immobilienbüro handeln soll. Bei einer solchen Nutzung handelt es sich um Räume für freie Berufe, die planungsrechtlich von Gewerbebetriebe zu unterscheiden sind (vgl. § 13 Baunutzungsverordnung - BauNVO). Planungsrechtlich entspricht das Immobilienbüro vielmehr der bisherigen Nutzung als Notarbüro. Für das Immobilienbüro und die Wohnung im Erdgeschoss wird eine Zwischenwand eingezogen, ein Durchgang verschlossen und einer neu geschaffen. Für die beiden Wohneinheiten im 1. Obergeschoss werden drei Zwischenwände eingezogen, zwei Durchgänge geschaffen sowie eine Tür abgebrochen. Somit besteht das 1. Obergeschoss mit der 2019 genehmigten Wohneinheit nun aus drei Wohneinheiten. Das Dachgeschoss besteht aus zwei Wohneinheiten (eine über 70 m², eine unter 70m²).

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. Es liegt ebenfalls im Geltungsbereich der Sanierungssatzung der Altstadt Bad Staffelstein. Diese wird mit einer Nutzungsänderung jedoch eingehalten, da die Sanierungssatzung nur Festsetzungen zur äußeren Gestaltung enthält.

Nach Maßgabe der städtischen Stellplatz- und Garagensatzung entsteht durch die Nutzungsänderung des Notariats in Wohnnutzung bzw. in ein Immobilienbüro kein Mehrbedarf an Stellplätzen, da nach dem neuen Stellplatzrecht für Nutzungsänderungen zu Wohnzwecken keine zusätzlichen Stellplätze gefordert werden können (§ 2 Abs. 1 der neuen städtischen Stellplatz- und Garagensatzung, Art. 81 Abs. 1 Nr. 4b 2. HS BayBO). In den Planunterlagen werden weiterhin neun Stellplätze nachgewiesen.

Beschlussvorschlag

Das gemeindliche Einvernehmen zum Bauantrag für die Nutzungsänderung einer Notarkanzlei zu einer Wohneinheit und ein Immobilienbüro im Erdgeschoss sowie zu zwei Wohneinheiten im 1. Obergeschoss auf Fl.Nrn. 152, 265, Gemarkung Bad Staffelstein (Bahnhofstraße 47) wird erteilt.

Anlagen:

- 1 Lageplan mit Abstandsflächenplan
- 1 Planzeichnung Ansichten
- 1 Planzeichnung Schnitt
- 1 Planzeichnung Grundriss EG, 1. OG
- 1 Stellplatznachweis

Bad Staffelstein, 09.02.2026

Meißner