Federführung: Stadtbauamt	Datum: 16.03.2023
---------------------------	-------------------

Gremium	Termin	Status
Stadtrat der Stadt Altdorf	30.03.2023	öffentlich

TAGESORDNUNG:

**Baurecht; Nutzungsänderung eines 2-Familienhauses in eine soziale
Einrichtung/Unterkunft/Wohnheim; Flur-Nr. 454 Gem. Altdorf, Hersbrucker Str.**

Vorhaben: Nutzungsänderung und Umbau eines Zweifamilienhauses in eine soziale Einrichtung/Unterkunft bzw. Wohnheim, an der Hersbrucker Straße. Vorgesehen sind in 3 Etagen (UG, EG, DG) bis zu 49 Betten nach Beherbergungsstättenverordnung (BStättV).

Lage:

Das Grundstück Flur-Nr. 454 der Gemarkung Altdorf, liegt in einem unbeplanten Innenbereich. Das Bauvorhaben ist insoweit zulässig, als dass es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die vorhandene Umgebungsbebauung einfügt (§ 34 BauGB).

Direkt angrenzend zum betreffenden Baugrundstück befinden sich nur Wohnhäuser und die öffentliche Verkehrsfläche bzw. Gemeindestraße. Im weiteren Umfeld dann die Bahnanlagen gegenüber und die Firmen/Gewerbebetriebe in der Industriestraße. In allgemeinen Wohngebieten „WA“ sind Anlagen für soziale Zwecke nach der BauNVO allgemein zulässig. Nach gängiger Rechtslehre lassen sich z.B. Unterkünfte als Anlagen für soziale Zwecke oder auch direkt als Gebäude der Wohnnutzung einordnen. Somit wären diese Anlagen sowohl in reinen u. allgemeinen Wohngebieten, wie auch in Misch- und Kerngebieten planungsrechtlich zulässig.

Bezüglich der Umnutzung des kleinen Gebäudes für eine doch so große Anzahl an Personen sieht die Bauverwaltung erhebliche Bedenken bezüglich der Gewährleistung geordneter und gesunder Wohnverhältnisse. Die Art und das Maß der baulichen Nutzung werden bei der geplanten Ausnutzung der Räumlichkeiten für bis zu 49 Personen als zu massiv und überfrachtet angesehen.

Die Wahrung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist eine Zulässigkeitsvoraussetzung, die grundsätzlich selbständige Bedeutung neben dem Einfügenserfordernis des § 34 BauGB hat. Wesentlich hierfür sind die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, die bauliche Beschaffenheit von Gebäuden und Wohnungen, sowie die Zugänglichkeiten.

Ferner wird seitens der Verwaltung angezweifelt, ob die vorhandenen drei Stellplätze für die Belegungsdichte ausreichend sind. Bei einer Beurteilung als Wohnhaus mit drei Wohneinheiten oder soziale Einrichtung (hier haben wir noch keine Information seitens des LRA) würden die Stellplätze nicht ausreichen.

Von Seiten der Bauverwaltung wird deshalb empfohlen, das gemeindliche Einvernehmen zu diesem Antrag nicht zu erteilen.

Beschlussvorschlag:

Der Stadtrat hat Kenntnis vom Sachverhalt und vom Antrag zur Nutzungsänderung eines Zweifamilienhauses in eine soziale Einrichtung/Unterkunft bzw. Wohnheim, auf dem Grundstück Flur-Nr. 454 der Gemarkung Altdorf, an der Hersbrucker Str. und lehnt den Antrag ab.

Das gemeindliche Einvernehmen wird nach § 36 BauGB und Art. 64 Abs. 1 BayBO in der vorliegenden Form nicht erteilt, da die geplante Nutzungsänderung von der Art und dem Maß der baulichen Nutzung als überfrachtet und die Einhaltung und Wahrung geordneter und gesunder Wohnverhältnisse in diesem Fall als nicht mehr erfüllt angesehen werden. Die vorhandene Zahl der Stellplätze wird als nicht ausreichend erachtet.