



---

Beschlussvorlage (Nr. 2019-0136)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	12.08.2019

**TOP:**

Antrag auf Baugenehmigung: Nutzungsänderung eines Einfamilienhauses in ein Gästehaus Baugrundstück: Lindenstr. 30, Flst.Nr. 2470

---

**Beschlussvorschlag:**

Das Einvernehmen zum Bauvorhaben wird gemäß §§ 30, 34, 36 Baugesetzbuch **nicht erteilt.**

---

**Sachverhalt:**

Bauherr: Kick Paul, Walldorf

Der Bauherr beabsichtigt die Nutzungsänderung eines Mehrfamilienhauses in ein Gästehaus auf dem Grundstück Lindenstr. 30, Flst.Nr. 2470.

Im Einzelnen umfasst das geplante Bauvorhaben folgende Punkte:

- aus einem genehmigten Dreifamilienhaus (DG ausgebaut) soll ein Gästehaus mit 10 Gästezimmern und 18 Betten werden,
- 5 Kfz-Stellplätze werden vor dem Haus und ein Stellplatz wird in der Garage nachgewiesen,
- 4 Fahrradstellplätze werden in der 2. Garage nachgewiesen.

Das Baugrundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Westlich der Gartenstraße“ vom 26.04.1960. Dieser einfache Bebauungsplan nach § 30 BauGB regelt nur die Bau- und Straßenfluchten (5,0 m) und ist somit nach § 34 Baugesetzbuch zu beurteilen. Das dortige Gebiet ist als „reines Wohngebiet“ (WR) einzuordnen.

Es liegt bisher eine Einwendung eines Nachbarn vor. Die vorgelegte Zustimmungserklärung ist teilweise unvollständig und nicht von allen Eigentümern unterschrieben.

Kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise im „Reinen Wohngebiet“ zugelassen werden. Hierzu ist zwingend das Einvernehmen der Gemeinde erforderlich.

Allerdings handelt es sich bei einem Betrieb mit 18 Betten nicht mehr um einen kleinen Beherbergungsbetrieb, weshalb er auch nicht ausnahmsweise in dem faktischen reinen Wohngebiet zugelassen werden kann, weil er nicht klein im Sinne von § 3 Abs. 3 BauNVO sei. Ein solcher Betrieb widerspricht konkret dem Charakter dieses Baugebiets.

Ein gleich gelagerter Fall im Waldweg 3 wurde bereits vom VGH Baden-Württemberg wie vor beschrieben beurteilt.

Der Bürgermeister:

**Beratungsergebnisse**

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss