



Beschlussvorlage (Nr. 2025-0117)

Beratungsfolge	Art	Termin
Ausschuss für Technik und Umwelt	öffentlich	15.09.2025

TOP:

Vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren: Nutzungsänderung Gaststätte mit Wohnung und Nebengebäude mit Garage zu Wohngebäude mit zwei Wohnungen und Nebengebäude mit einer Wohnung und Garage
- Baugrundstück: Rheinauer Str. 44, Flst.Nr. 1354/23

Beschlussvorschlag:

Das gemeindliche Einvernehmen zur **Umnutzung einer Gaststätte zu einer Wohnung** wird gemäß §§ 30, 34, 36 BauGB **erteilt**.

Der **Umnutzung des Nebengebäudes an der hinteren Grundstücksgrenze zu einer Wohnung** mit Garage wird nach §§ 30, 34, 36 allerdings **nicht zugestimmt**.

Sachverhalt:

Bauherr: Davarzani Mostafa, Worms

Der Bauherr beabsichtigt im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren die Nutzungsänderung von einer Gaststätte (ehemals „Roter Hahn“) mit Wohnung und Nebengebäude mit Garage **zu** Wohngebäude mit zwei Wohnungen und Nebengebäude mit einer Wohnung und Garage auf dem Grundstück Rheinauer Str. 44, Flst.Nr. 1354/23.

Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des B-Plans „Bau- und Straßenfluchtenfeststellungsplan“ vom 06.11.1956. Dieser ist ein einfacher B-Plan nach § 30 BauGB und nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) zu beurteilen.

Die Nutzungsänderung erstreckt sich auf die bisherige Gaststätte im Untergeschoss des Bestandsgebäudes. Hieraus wird nun eine neue Wohnung, eine weitere Wohnung (Wohneinheit) besteht bereits im OG/DG. Diese Nutzungsänderung ist nach Ansicht der Verwaltung nach § 34 Baugesetzbuch zuzulassen.

Entgegen der dargelegten Bestandsplanung an der hinteren Grundstücksgrenze (Gastraum Saal 1 und Saal 2) ist dort tatsächlich schon mal eine Nutzungsänderung eines Nebengebäudes zu Wohnzwecken erfolgt (Baugenehmigung vom 02.12.1999/ Az.: 99014245/018 LRA R-N-K). Diese ist allerdings nur befristet auf 2 Jahre ausgesprochen worden. Wie die Räumlichkeiten danach genutzt wurden, entzieht sich unserer Kenntnis. Eine Umnutzung zu einer Wohnung (mit Küche) stellt nun eine deutliche Veränderung ohne Befristung dar. Eine ähnliche Nutzung an einer hinteren Grundstücksgrenze ist in der unmittelbaren Umgebung leider nicht feststellbar, sodass eine Hauptnutzung nach § 34 BauGB nicht zugelassen werden kann.

Auf dem Grundstück werden vor dem Haus 4 Stellplätze nachgewiesen, im hinteren Teil bleibt eine Garage/Abstellräumlichkeit bestehen.

Der Bürgermeister:

Beratungsergebnisse

Einstimmig	Stimmenmehrheit	Anzahl ja	Anzahl nein	Anzahl Enthaltungen	Abweichender Beschluss