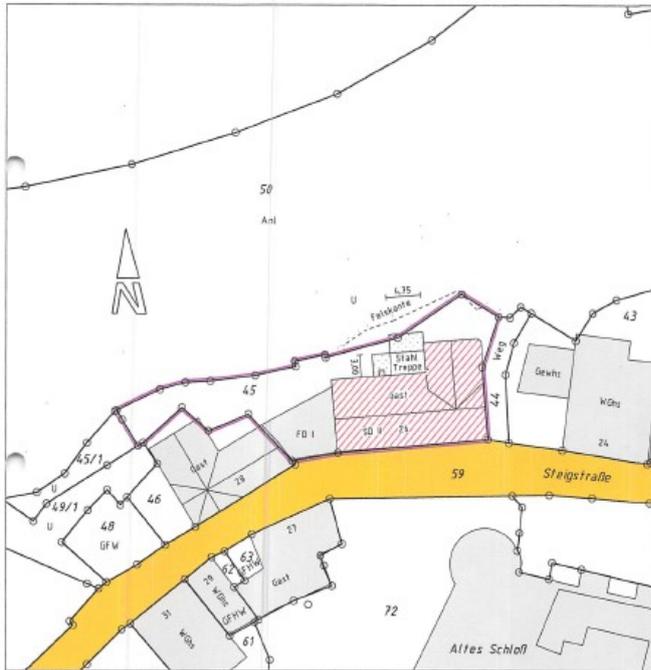
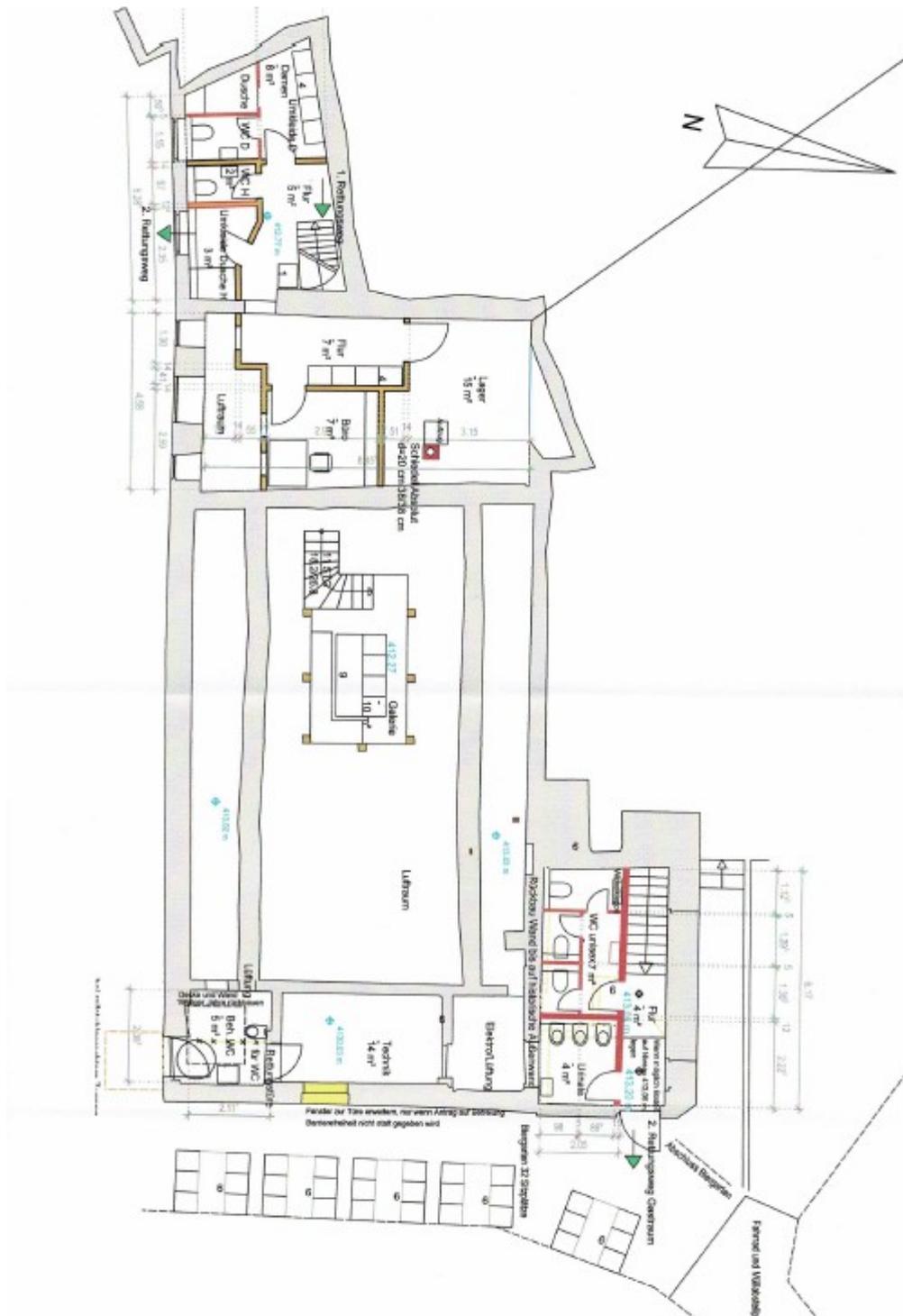




Stadtbildsatzung



Lageplan



1. Obergeschoss



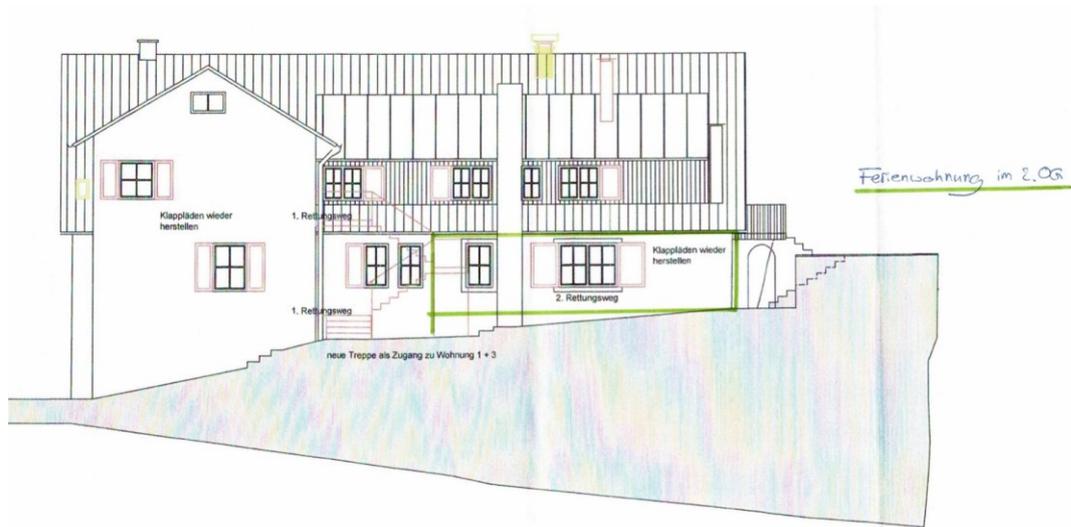
Dachgeschoss



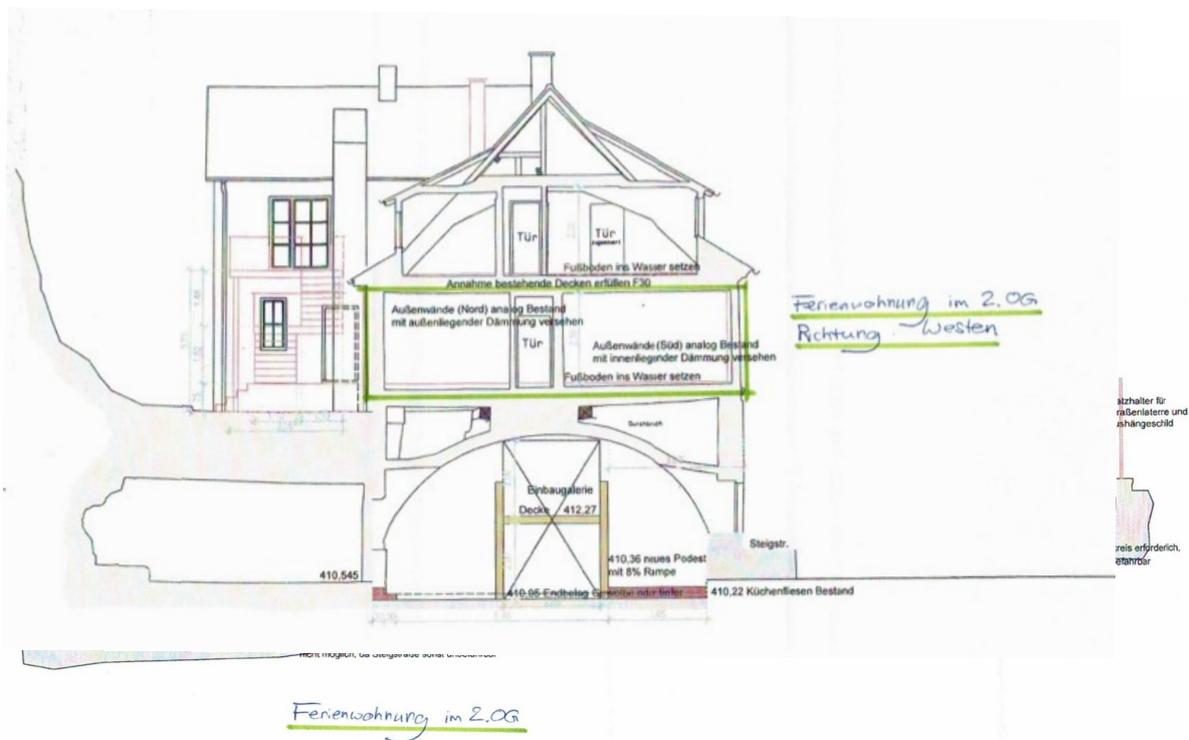
Ferienwohnung im 2. OG
Richtung Westen

Ansicht West (beantragte Fassung)

Ansicht Süd (beantragte Fassung)



Ansicht Nord (beantragte Fassung)



Schnitt 2

Für das Wohn- und Geschäftshaus „Burgkeller“, Steigstraße 26, wird der Antrag auf Nutzungsänderung einer Wohneinheit zur Nutzung als Ferienwohnung gestellt.

Das Vorhaben wurde bereits in der Sitzung des AUT vom 22.04.2020 (Sitzungsnummer: 20/1477) behandelt. Aufgrund der nicht eindeutigen Ablesbarkeit aus den Plänen worauf sich der Antrag auf Nutzung einer Ferienwohnung bezieht wurde die Stellungnahme der Gemeinde aus bauplanungsrechtlicher Sicht für diesen Punkt nicht erteilt und die Antragsteller gebeten eindeutige Planunterlagen nachzureichen. Mit Vorlage der Neu eingereichten Planunterlagen ist der Antrag auf Nutzungsänderung nun im Sinne des § 36 BauGB prüfbar.

Die genehmigte Bauantragsfassung vom 31.07.2013 wurde durch die Baurechtsbehörde bis zum 22.03.2022 verlängert. Darin enthalten sind 2 Ladengeschäfte sowie insgesamt 4 Wohneinheiten.

Die Antragsteller beabsichtigen die Erdgeschossfläche als Gastraum zu nutzen und in den darüber liegenden Geschossen 4 Wohneinheiten zu integrieren.

Davon soll eine Wohneinheit im 2. Obergeschoss als Ferienwohnung genutzt werden.

Das Bauvorhaben liegt in einem nicht überplanten Innenbereich der Stadt Meersburg innerhalb der Gesamtanlage und beurteilt sich somit nach § 34 BauGB unter Berücksichtigung der Gesamtanlagensatzung sowie Gestaltungssatzung der Stadt Meersburg.

Demnach sind Vorhaben zulässig, wenn Sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die örtlichen Bauvorschriften der Gesamtanlage und Gestaltungssatzung einhalten.

Da in der näheren Umgebung überwiegend Wohn,- und Geschäftshäuser anzutreffen sind beurteilt sich das Gebiet als Mischgebiet gem. § 6 BauGB.

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbetreibenden, die das Wohnen nicht wesentlich stören (§6 Abs.1 BauGB).

Bei Meersburg Tourismus sind in der näheren Umgebung (Steigstr. 19 bis 33) insgesamt 11 Ferienwohnugen mit insgesamt 21 Betten gemeldet. Jedes dieser Gebäude ist im Erdgeschoss und teilweise im Untergeschoss und teilweise in den Obergeschossen mit Gewerbeflächen genutzt.

Im vorliegenden Fall befindet sich die beantragte Ferienwohnung in einem Wohn- und Geschäftshaus welches überwiegend zu Wohnzwecken genutzt werden soll.

Herauszuheben ist das Gebäude Steigstr. 31 in unmittelbarer Nachbarschaft welches 8 Ferienwohnungen mit insgesamt 13 Betten sowie eine Einzelhandelsfläche im Erdgeschoss beinhaltet.

Gemäß § 6 Abs.1 BauNVO gilt:

Es muss insgesamt die Gleichwertigkeit und Gleichgewichtigkeit von Wohnen und das Wohnen nicht störendem Gewerbe festzustellen sein. Dabei können in Gebietsteilen auch Unterschiede bestehen. Die hierfür notwendige Beurteilung muss sich aber für alle Gebietsteile an dem Gebietscharakter orientieren, um einer Störung im Sinne eines deutlichen städtebaulichen Übergewichts der einen über die andere Nutzung entgegenzuwirken. Diese Gesamtbetrachtung ist auch notwendig, weil in Teilen des Mischgebiets das Gewerbe und in anderen Teilen das Wohnen stärker vertreten sein können.

Aus Sicht der städtischen Bauverwaltung wird durch die beantragte Nutzung einer einzelnen Ferienwohnung im 2.Obergeschoss das Gleichgewicht und die Gleichwertigkeit des Gebietscharakters eingehalten.

Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Umwelt und Technik der Stadt Meersburg erteilt dem Vorhaben, Nutzung einer Ferienwohnung im 2 OG, Steigstr.26, Flst. Nr. 44/0, 45/0, 88709 Meersburg, sein Einvernehmen.

Bleicher