

für die Ortsgemeinde Kemmenau

AZ: 3 / 611 / 13

**13 DS 16/ 0069**

Sachbearbeiter: Herr Heinz

**VORLAGE**

<b>Gremium</b>	<b>Status</b>	<b>Datum</b>
<b>Ortsgemeinderat Kemmenau</b>	<b>öffentlich</b>	

**Bauantrag für ein Vorhaben in Kemmenau, Im Kirschgarten 14  
Nutzungsänderung Frühstückspension in Wohnungen / Ferienwohnungen****Hinweis:**

Auf die Bestimmungen des § 22 Gemeindeordnung (GemO) über Ausschließungsgründe wird hingewiesen. Alle Beteiligten werden gebeten, (gegebenenfalls) vorliegende Ausschließungsgründe mitzuteilen.

**Sachverhalt:**

Geplant ist die Nutzungsänderung einer Frühstückspension in 6 Wohnungen und Ferienwohnungen in der Straße Im Kirschgarten 14, Flur 10, Flurstück(e) 89/8. Im Rahmen der Nutzungsänderung wird der bisherige Pensionsbetrieb im Kellergeschoss zur neuen Wohn- / Nutzeinheit (NE6) zusammengelegt. Im Erdgeschoss sind neben dem Zugang zur Wohneinheit im Kellergeschoss 4 weitere Wohnungen vorgesehen. Die vorhandenen Zimmer des Pensionsbetriebes im Obergeschoss sowie der Spitzboden werden künftig als Ferienwohnungen vermietet, ohne Angebot von Frühstück oder sonstigen Dienstleistungen. Räumlich sind die Nutzungen aufgrund der verschiedenen Geschosslagen getrennt, es gibt keine Verbindung innerhalb des Gebäudes. Am Gebäude selbst werden keine Veränderungen vorgenommen, lediglich im Kellergeschoss wird eine neue Türöffnung gebrochen.

Die Wohnungen im Untergeschoss (Nr. 1 und Nr. 6) können nach DIN 18040, Teil 1. barrierefrei hergerichtet werden. Da die Wohnungen allerdings nicht uneingeschränkt mit dem Rollstuhl nutzbar sind (Türbreite < 0,90m) wird vom Antragsteller ein entsprechender Antrag auf Abweichung von den bauaufsichtlichen Anforderungen gestellt.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes „Im Kirschgarten / In der Futterwiese“ der Ortsgemeinde Kemmenau, so dass sich die Zulässigkeit nach § 30 Baugesetzbuch (BauGB) ergibt. Hiernach ist ein Vorhaben zulässig, wenn es diesen Festsetzungen nicht widerspricht und die Erschließung gesichert ist. Gemäß § 69 Landesbauordnung (LBauO) können Abweichungen von bauaufsichtlichen Anforderungen zugelassen werden, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderungen und unter Würdigung der nachbarlichen Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar sind.

Dem Vorhaben kann zugestimmt werden, da gem. § 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) in einem ‚Reinen Wohngebiet‘ (WR) ausnahmsweise kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden können und die Abweichung auch unter Berücksichtigung des Zwecks der Anforderungen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist.

Über die Zulässigkeit eines Vorhabens entscheidet die Bauaufsichtsbehörde (Kreisverwaltung) im Einvernehmen mit der Ortsgemeinde. Gemäß § 36 BauGB gilt das Einvernehmen der Ortsgemeinde Kemmenau als erteilt, wenn nicht bis zum 28. August 2022 widersprochen wird.

**Beschlussvorschlag:**

Die Ortsgemeinde Kemmenau stellt das Einvernehmen gemäß § 36 BauGB zu der beantragten Nutzungsänderung einer Frühstückspension in 6 Wohnungen und Ferienwohnungen in der Straße Im Kirschgarten 14, Flur 10, Flurstück(e) 89/8 her.

Uwe Bruchhäuser  
Bürgermeister