

Sitzungsvorlage Nr.....

Beratung und Beschlussfassung im

- Verwaltungsausschuss
- Technischer Ausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

TOP: Stellungnahme zum Bauantrag „Umnutzung zu Ferienwohnung“,
Am Zechengrund 14 in Kurort Oberwiesenthal

Beschlussvorschlag der Verwaltung:

Der Technische Ausschuss der Stadt Kurort Oberwiesenthal erteilt in seiner Sitzung am 20.06.2023 dem Bauantrag „Umnutzung zu Ferienwohnung“, Am Zechengrund 14 in Kurort Oberwiesenthal sein Einvernehmen.

Der erforderlichen Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der zulässigen Art der baulichen Nutzung wird in diesem Fall zugestimmt, da die Ferienwohnungen bereits seit vielen Jahren als solche in Nutzung waren.

(siehe Sachverhalt)

Kurort Oberwiesenthal, den 13.06.2023

gez. Jens Benedict
Bürgermeister

Beschlossen amim

- Verwaltungsausschuss
- Technischer Ausschuss
- Tourismus- und Sportausschuss
- Stadtrat

Abstimmungsergebnis:

Ja-Stimmen
Nein-Stimmen
Stimmenthaltungen

Sachverhalt:

Im Jahr 2001 wurde der Neubau eines Dreifamilienwohnhauses beantragt und genehmigt. Nach Angabe der Antragsteller der Nutzungsänderung wurden die drei Wohnungen seit Fertigstellung des Gebäudes als Ferienwohnungen genutzt und baulich nicht verändert. Mit dem gegenständlichen Bauantrag soll die Umnutzung nunmehr nachträglich legitimiert werden.

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der in Aufstellung befindlichen Erhaltungssatzung sowie im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohnsiedlung Zechenstraße“.

Vor dem Beschluss der Aufstellung der Erhaltungssatzung wurde den bereits Gästetaxe zahlenden Vermietern von vorhandenen, ggf. bauordnungsrechtlich nicht genehmigten Ferienwohnungen vermittelt, dass seitens der Stadt eine Weiternutzung als solche nicht verwehrt werden soll, eine Legalisierung der Nutzung aber erforderlich ist.

Begründet wird diese Vorgehensweise damit, dass die bereits vor vielen Jahren erfolgten Nutzungsänderungen die Verwirklichung der Ziele der Erhaltungssatzung nicht wesentlich erschweren.

Grundsätzlich ist die Vermietung einer Wohnung als Ferienwohnung baurechtlich den Beherbergungsbetrieben oder nichtstörendem Gewerbe zuzuordnen.

Diese Nutzung ist in dem geltenden Bebauungsplan „Wohnsiedlung Zechenstraße“ ausdrücklich ausgeschlossen bzw. auch ausnahmsweise nicht zugelassen (siehe Nr. 1 der planungsrechtlichen Festsetzungen). Somit widerspricht die beantragte Nutzungsänderung den Bebauungsplanfestsetzungen. Eine Befreiung nach § 31 Abs. 2 BauGB von der genannten Festsetzung wird beantragt.

Die von der Gemeinde festgelegte Zweckbestimmung des Baugebietes als allgemeines Wohngebiet (WA) ging mit dem Planungsziel der Deckung des dringenden Wohnungsbedarfs der Stadt einher. U.a. Betriebe des Beherbergungsgewerbes sollten dabei ausdrücklich unzulässig sein. Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung gehören grundsätzlich zum Kern eines Bebauungsplanes. Eine Befreiung diesbezüglich läuft dem planerischen Grundkonzept zuwider und wäre abzulehnen.

Da die Ferienwohnungen aber seit vielen Jahren als solche in Nutzung sind, empfiehlt die Verwaltung der Nutzungsänderung und der damit verbundenen Befreiung hinsichtlich der zulässigen Art der baulichen Nutzung in diesem Fall nachträglich zuzustimmen

Anlagen

Liegenschaftskarte, Foto mit Lagemarkierung der Fewos, Grundrisse

Finanzielle Auswirkungen:

Einnahmen:

Gesamtkosten:

Keine haushaltmäßige Berührung

Mittel stehen zur Verfügung

Mittel stehen nicht zur Verfügung

Bemerkungen:

gez. Görlach
Kämmerin

